

**CENTRO DE INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA
ECONÓMICAS, A.C.**



**LA CONSTRUCCIÓN ILEGAL DE VIVIENDA EN LA
CDMX A CAUSA DE LA ATOMIZACIÓN DEL
PROCEDIMIENTO**

TESINA

**QUE PARA OBTENER EL GRADO DE
MAESTRA EN GERENCIA PÚBLICA**

PRESENTA:

NELLY MALDONADO ACEVEDO

DIRECTOR DE LA TESINA:

DR. EDGAR RAMÍREZ DE LA CRUZ

CIUDAD DE MÉXICO

SEPTIEMBRE 2018

Resumen Ejecutivo

En la Ciudad de México la construcción ilegal de vivienda es un problema que avanza en dimensiones insospechadas, sus habitantes son testigos de la edificación continúa en su entorno y sufren las consecuencias en su día a día de distintas maneras, al enfrentarse a problemas de insuficiencia e ineficiencia de servicios públicos como agua, drenaje, transporte, limpia, la saturación de comercio y servicios de las colonias, entre otros.

La administración pública se ve seriamente afectada en su recaudación, la sobresaturación del personal y la etiqueta de ineficiencia e ineficacia en su desempeño, todo ello a causa del actual modelo jurídico de la regulación del proceso de la construcción (atomizado entre diversas autoridades) y la desconexión y descoordinación de las autoridades involucradas en el mismo.

Para construir, la legislación actual prevé que sólo con la recepción del trámite denominado manifestación de construcción, ante las VUDs, el constructor puede iniciar los trabajos de edificación, para lo cual previamente debió de haber recabado documentación aprobatoria de nueve autoridades aproximadamente, con distintas facultades, algunas locales, centrales y/o federales.

De acuerdo con la magnitud del proyecto o a la normatividad que aplica a cada predio en la ciudad, dicha documentación es

revisada por las delegaciones a fin de comprobar el cumplimiento normativo de manera documental, proceso que puede tomar meses a causa de la falta de personal por la especialización del perfil que se requiere, mientras las construcciones avanzan a gran velocidad, debido a que la demanda de vivienda en el país y los créditos para la compra no esperan.

Dentro de las facultades delegacionales existe la posibilidad de solicitar la validación de los documentos expedidos con anterioridad a diversas autoridades como SEDUVI, SACMEX, SEDEMA, SEFIN, INAH, INBA, por mencionar a algunas, lo cual al no contemplarse como una obligación, ni existir mecanismos eficientes para ello, no se realiza y cuando se llega a solicitar vía oficio de estilo, las autoridades consultadas no siempre responden, lo cual dificulta la validación de documentales que integran la manifestación de construcción.

Como se advierte, la ilegalidad de las construcciones no se perpetra sólo por la omisión de manifestar los proyectos que se están construyendo, sino también por el incumplimiento de la normatividad de manera documental, es decir, elaborar y presentar ante las delegaciones expedientes deficientes o incluso con documentación apócrifa, una tercera forma de incurrir en la construcción ilegal se presenta cuando habiendo ingresado la manifestación de construcción y haber cumplido

documentalmente con la normatividad aplicable, lo que se está construyendo no se apega a lo manifestado y se viola lo establecido y permitido para el predio de que se trate.

En este tercer supuesto, tienen injerencia por lo menos tres autoridades más, la PAOT, el Instituto y la PGJDF todos del gobierno de la Ciudad de México, está última a través de la FEDAPUR; de las cuales, las dos primeras tienen facultades de vigilancia, la PAOT no cuenta con facultades para imponer sanciones y el Instituto sí dentro de las que se encuentran las multas, demolición y custodia de folios, y la FEDAPUR realiza investigación en materia de delitos de su competencia, dentro de la que entra la violación a la normatividad en materia de uso de suelo.

Con posterioridad a la posible sanción impuesta por las autoridades señaladas en el punto anterior, entran otros dos tipos de autoridades, el Tribunal de Justicia Fiscal de la CDMX y el Poder Judicial de la Federación, las cuales revisan en términos de legalidad y constitucionalidad los procesos y resoluciones que pretenden detener la ilegal construcción, deteniendo en ocasiones la ejecución de las sanciones en tanto realiza el estudio del caso.

Todo lo anterior, tienen como resultado que las autoridades que intervienen difícilmente conozcan la totalidad de los procesos y procedimientos que ha tenido la construcción y genera que no

se tenga toda la información necesaria para la toma de decisiones, de cada una de las autoridades involucradas, como de los particulares que deciden comprarlas, así como de los notarios públicos que consolidan las transacciones de compraventa, incluso con base en documentales falsas, debido a que no tienen la obligación de validar la documentación que les es exhibida, lo que genera inseguridad jurídica para los ciudadanos y su patrimonio.

Así mismo, se advierte la existencia de un detrimento al erario público estimado al año por aproximadamente \$1,654,764,658.00 pesos, tomando en cuenta que de 65,702 viviendas que se estima se construyen en la ciudad al año, el 50% de éstas pueden estar construidas de forma ilegal.

El presente trabajo de investigación se basó en la información proporcionada por las propias delegaciones, de las que trasciende que las que no fueron puntuales ni transparentes en informar respecto al número de manifestaciones de construcción de vivienda plurifamiliar recibidas entre los años 2012 al 2018, fueron Benito Juárez, Gustavo A. Madero y Miguel Hidalgo.

Índice de abreviaturas

ALDF	Asamblea Legislativa del Distrito Federal
CDMX	Ciudad de México
CFDF	Código Fiscal del Distrito Federal
CGMA	Coordinación General de Modernización Administrativa
CONAVI	Comisión Nacional de Vivienda
CPCDMX	Constitución Política de la Ciudad de México
DRO	Director Responsable de Obra
FEDAPUR	Fiscalía Desconcentrada de Investigación en Delitos Ambientales y Materia de Protección Urbana
FOVISSSTE	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado
INAH	Instituto Nacional de Antropología e Historia
INBA	Instituto Nacional de las Bellas Artes
INEGI	Instituto Nacional de Estadística y Geografía
INFOMEX	Sistema de Solicitudes de Información de la Ciudad de México
INFONAVIT	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores
INVEADF	Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal
JUD	Jefe de Unidad Departamental
LAF	Ley de Amparo Federal
LDUDF	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
LJACDMX	Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México

LPADF	Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal
MORENA	Movimiento Regeneración Nacional
MSPDF	Manual de Trámites y Servicios al Público del Distrito Federal
PAOT	Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D. F.
PGJDF	Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal
PJF	Poder Judicial de la Federación
RCDF	Reglamento de Construcciones del Distrito Federal
RIAPDF	Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal
RPPyC	Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México
RVADF	Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal
RUV	Registro Único de Vivienda
SACMEX	Sistema de Aguas de la Ciudad de México
SEDECO	Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México
SEDEMA	Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México
SEDUVI	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
SEFIN	Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México
SECGOBD	Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México
SHCP	Secretaría de Hacienda y Crédito Público

SIG	Sistema de información Geográfica
TJACDMX	Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México
VUD	Ventanilla Única Delegacional

Índice de Tablas, Figuras y Gráficos

1. El problema de la construcción ilegal de vivienda

Gráfico 1. Comparativo interanual de oferta en vivienda para la Ciudad de México.....	6
Gráfico 2. Financiamientos otorgados por mes durante el año 2018, de enero a junio	7
Gráfico 3. Tiempo de maduración del inventario de vivienda en la Ciudad de México.....	8

1.1 La construcción en cifras

Tabla 1. Respuestas de solicitudes de información pública de las 16 Órganos Político Administrativos en la Ciudad de México.....	13
Tabla 18. Número de manifestaciones de construcción recibidas durante la administración 2015-2018.....	24
Tabla 19. Datos sobre manifestaciones plurifamiliares en los periodos 2016 y 2017, en la Delegación Miguel Hidalgo	25
Tabla 20. Oferta de vivienda nueva en la Ciudad de México por demarcación delegacional a junio del 2018	26
Tabla 21. Manifestaciones de construcción declaradas y calculadas	28
Tabla 22 Inventario de viviendas vigentes por contorno y principales municipios.....	31

1.2 Los efectos

1.2.1 Daños a la colectividad

Tabla 23. Ingresos por manifestaciones de vivienda plurifamiliar ingresadas a la Delegación Miguel Hidalgo	39
--	----

Tabla 24. Ingresos por manifestaciones de vivienda plurifamiliar ingresadas a la Delegación Cuajimalpa.....	40
---	----

1.2.2 Daños a la Administración Pública

Gráfico 4. Registro de Vivienda por tipo en la Ciudad de México	49
---	----

1.2.3. Daños a los compradores

2. Las causas de la construcción ilegal de vivienda

2.1 La manifestación de construcción. Un incentivo perverso.

Tabla 29 Autoridades que intervienen en el proceso administrativo de construcción de vivienda y los trámites que expiden para la integración de la manifestación de construcción	56
--	----

Figura 1. Procedimiento administrativo de una manifestación de construcción	58
---	----

2.2 El procedimiento de revocación

Figura 2. Procedimiento de Revocación de una manifestación	65
--	----

2.3 Los procedimientos de verificación

2.4 Resumiendo las causas de la construcción ilegal de la vivienda

3. Alternativas para la atención del problema

Propuesta 1. Reformas legislativas.

Propuesta 2. Sistema Electrónico “Construcciones CDMX”.

Gráfico 5. Página principal del SIG SEDUVI. 83

Viabilidad Jurídica

Viabilidad Política

Viabilidad presupuestaria

4. Anexos de Tablas

Tabla 2. Respuestas proporcionadas por la Delegación Álvaro Obregón	98
Tabla 3. Respuestas proporcionadas por la Delegación Azcapotzalco	99
Tabla 4. Respuesta proporcionada por la Delegación Benito Juárez	99
Tabla 5 Respuestas proporcionadas por la Delegación Cuajimalpa	100
Tabla 6 Respuestas proporcionadas por la Delegación Cuauhtémoc.....	100
Tabla 7 Respuestas proporcionadas por la Delegación Coyoacán.....	102

Tabla 8 Respuestas proporcionadas por la Delegación Gustavo A. Madero	103
Tabla 9, Respuestas proporcionadas por la Delegación Iztacalco	103
Tabla 10. Respuestas proporcionadas por la Delegación Iztapalapa.....	104
Tabla 11. Respuestas proporcionadas por la Delegación Magdalena Contreras	105
Tabla 12. Respuestas proporcionadas por la Delegación Miguel Hidalgo	106
Tabla 13. Respuestas proporcionadas por la Delegación Milpa Alta	107
Tabla 14. Respuestas proporcionadas por la Delegación Tlalpan	107
Tabla 15. Respuestas proporcionadas por la Delegación Tláhuac	108
Tabla 16. Respuestas proporcionadas por la Delegación Venustiano Carranza	109
Tabla 17. Respuestas proporcionadas por la Delegación Xochimilco	110
Tabla. 25 Presupuesto asignado a la PAOT desde su creación hasta el ejercicio 2018	111
Tabla 26. Denuncias por violaciones a la normatividad de uso de suelo, PAOT. Desglose anual.	112

Tabla 27. Denuncias por violaciones a la normatividad de uso de suelo, en edificaciones y construcciones. PAOT. Desglose por delegación política. Periodo de Recepción: Entre el día 01 de enero de 2002 y el día 23 de abril de 2018	112
Tabla 28. Respuestas proporcionadas por la Secretaría de Fianzas.....	113

Índice

Introducción.....	1
1. El problema de la construcción ilegal de vivienda.....	5
1.1 La construcción en cifras	9
1.2 Los efectos	35
1.2.1 Daños a la colectividad	35
1.2.2 Daños a la Administración Pública.....	43
1.2.3. Daños a los compradores	50
2. Las causas de la construcción ilegal de vivienda	55
2.1 La manifestación de construcción.	
Un incentivo perverso.....	55
2.2 El procedimiento de revocación.....	63
2.3 Los procedimientos de verificación.....	67
2.4 Resumiendo las causas de la construcción ilegal de la vivienda.....	71
3. Alternativas para la atención del problema	76
Propuesta 1. Reformas legislativas.	77
Propuesta 2. Sistema Electrónico	
Construcciones CDMX.....	82
Viabilidad Jurídica.....	86
Viabilidad Política.....	90
Viabilidad presupuestaria.....	94
4. Anexos de Tablas	98
Bibliografía.....	115

Introducción

Adquirir una vivienda en la Ciudad de México es el objetivo de muchas personas hoy en día, por lo que su demanda ha ido en aumento y el mercado ha respondido con un alza en la construcción de vivienda plurifamiliar, debido a que los espacios para la construcción son cada vez más reducidos, y en el lugar en el que antes habitaba una sola familia hoy se ven grandes construcciones, el problema es que éstas en su mayoría transgreden diversa normatividad en materia de uso de suelo y eso le hace ser una construcción ilegal, sin embargo esa ilegalidad es consolidada en venta y no es fácil advertirla, porque en el proceso constructivo se integran diversas decisiones tomadas por múltiples autoridades de manera aislada, lo cual genera opacidad, desconexión entre las autoridades y desconocimiento de la integridad legal de las construcciones, para particulares y autoridades.

De acuerdo al INEGI, en su informe de *“Estadísticas económicas Principales indicadores de empresas constructoras septiembre, 2010”* se señala que en el año 2009 se identificaron 4363 empresas dedicadas al ramo de la construcción en el país, de las cuales 627 (14%) se registraron con sede y operación en la Ciudad de México, seguido por Nuevo León para quien se registraron 300 de éstas, (INEGI, 2010), por lo que se advierte

que el 14% de las empresas de la construcción radican y se desempeñan en la Ciudad.

El informe señala que la producción de obra privada en la Ciudad generó en el año 2010, aproximadamente 13,116.5 millones de pesos, superado únicamente por Nuevo León, que reportó para el mismo año 15,535.8 millones de pesos en valor de obra privada. (INEGI, 2010, pág. 52), lo que advierte que la Ciudad de México es la segunda entidad que más ganancias genera con la construcción de obra de carácter privado en el país, situación que es corroborable al observar la cantidad de edificios destinados a vivienda que se están construyendo en las principales delegaciones de la Ciudad¹.

La construcción ilegal de vivienda en la Ciudad de México es un fenómeno que ha ido aumento en los últimos años, no sólo por la visibilidad de las construcciones de vivienda plurifamiliar masiva en las principales delegaciones (próximamente alcaldías), sino por los reportes de denuncias que las autoridades encargadas de vigilar la normatividad en materia de uso de suelo

¹ BARAJAS Esperanza, “Boom inmobiliario deteriora Benito Juárez”, El Herald de México, 21 julio 2017. Visible en <https://heraldodemexico.com.mx/opinion/boom-inmobiliario-deteriora-benito-juarez/> consultado el 30 de junio de 2018. Nota: En la nota se indica que en la delegación Benito Juárez se construirán más de 20 mil departamentos en menos de un kilómetro cuadrado, mientras que en la solicitud de información 0403000091718, se negó la información y se argumentó que se otorgaba acceso directo a los expedientes, sin que al efecto brindara la información numérica solicitada.

y construcciones han reportado los últimos años (Véase Tablas 26 y 27).

En la primera parte del presente trabajo, se analiza la información disponible respecto a la oferta y la demanda de vivienda en la Ciudad, misma que se confronta con las estimaciones de vivienda legalmente construida, detallando la gravedad y alcances del problema de la construcción ilegal.

En el segundo apartado, se desarrollan lo que se considera son las causas principales del problema expuesto, detallando la forma en que se encuentra regulada la construcción en la Ciudad de México, la forma en que se desarrollan sus principales procedimientos administrativos, considerando que es dicha regulación la que genera que las construcciones se desarrollen en total impunidad, ya que el procedimiento constructivo se encuentra diseñado para que concurra la participación de diversas autoridades de índole local, central e incluso federal, las cuales de acuerdo a sus facultades desarrollan acciones en el complejo procedimiento, lo cual no permite que trabajen en parámetros de coordinación ni de manera informada, generando oportunidades para que las construcciones avancen y se consoliden en compra venta aun y cuando se hayan construido de manera ilegal.

Las situaciones antes descritas son en su mayoría desconocidas por los ciudadanos que adquieren vivienda, desconocimiento

que genera la venta segura de vivienda ilegal y que a su vez se transforma en un fuerte incentivo para la construcción ilegal, ya que la impunidad que impera asegura que el sector inmobiliario no genere pérdida alguna y en todos los casos recupere su inversión, tanto la directa en la construcción como la de la corrupción, siendo esto un círculo vicioso que incentiva la construcción ilegal en la Ciudad de México.

En la tercera parte, se proponen alternativas de políticas públicas, sus posibles resultados, así como las restricciones que se advierten y la viabilidad de éstas; se realiza la recomendación de la alternativa que puede tener mayor viabilidad, un esquema de la estrategia de implementación, las posibles limitaciones y sus resultados imprevistos.

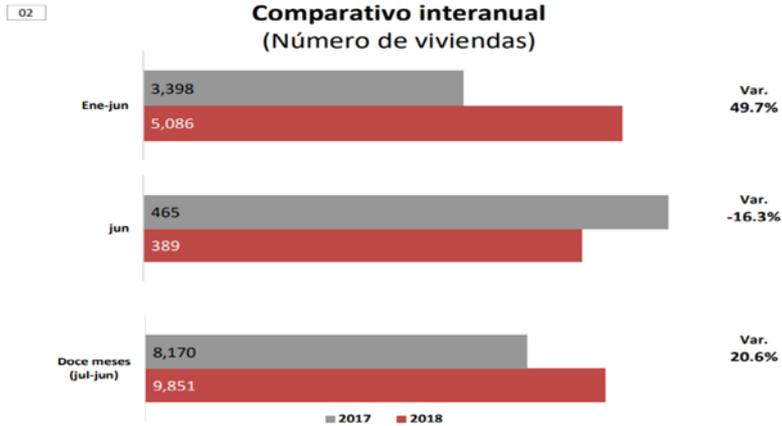
1. El problema de la construcción ilegal de vivienda

Es una conducta cada vez más recurrente en la Ciudad de México, debido a que la demanda en la adquisición de vivienda por parte de la población es un incentivo para que las empresas constructoras busquen producir más de lo que legalmente les está permitido y violenten el estado de derecho, en su mayoría sin sufrir consecuencias graves ya que al final de la cadena de producción consolidan sus ventas y la ilegalidad se perpetua en el tiempo.

En este apartado se pretende demostrar que la construcción ilegal es un problema de amplias dimensiones.

De acuerdo al Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, en la Ciudad de México se registraron de los meses de enero a junio de los años 2017 y 2018, la construcción de 3,398 y 5,086 viviendas respectivamente, lo que refleja una variación porcentual de 49.7%, en tan sólo los primeros 6 meses de cada año, (Ver Gráfico, 1) situación que, al derivar de una fuente oficial, es una prueba fehaciente del aumento en la construcción.

Gráfico 1. Comparativo interanual de oferta en vivienda para la Ciudad de México.



Fuente: Gráfica tomada de SNIIV. Estadísticas de la oferta de vivienda en RUV. Ciudad de México, Datos al 30 de junio de 2018.

Lo anterior advierte que la oferta de vivienda nueva en la primera mitad del año se ha elevado en un 50%, entre un año y otro (CONAVI S. y., 2018).

Por otro lado, la SHCP estimó que otorgaría 38,955 créditos en la ciudad durante el año 2018 (SHCP, 2018), sin embargo, la CONAVI (SNIIV y CONAVI, 2018), en el informe de oferta y demanda para la Ciudad de México, refiere que los créditos para financiamiento de compra de vivienda, otorgados durante los primeros seis meses de este año fueron 39,600, cantidad que supera la previsión realizada por la SHCP (Ver Gráfico 2).

Gráfico 2. Financiamientos otorgados por mes durante el año 2018, de enero a junio.



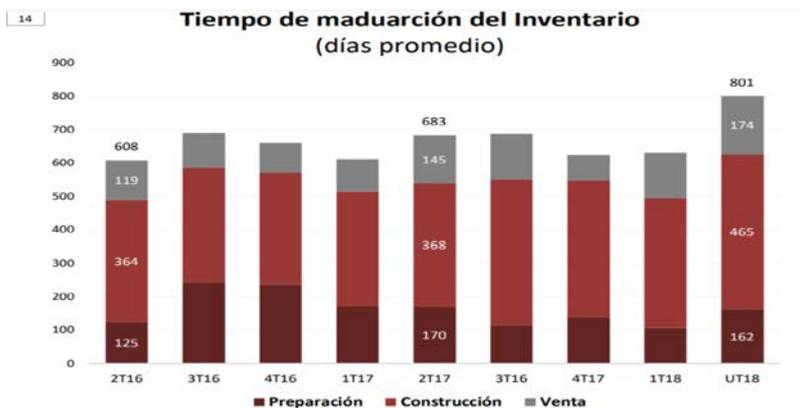
Fuente: Gráfica tomada de SNIIV y CONAVI. (7 de agosto de 2018). Estadísticas de la oferta de vivienda en RUV, Ciudad de México, cifras al 30 junio de 2018. Oferta 2018. Obtenido de <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>.
 Nota: La suma de los financiamientos reportados es de 39,600.

Lo anterior confirma que el sector de la industria de la construcción cuenta con suficientes incentivos para construir vivienda que atienda a la demanda del mercado, debido a que el costo de la vivienda les es liquidado en una sola exhibición al contratar con instituciones financieras o de fomento de vivienda como FOVISSSTE o INFONAVIT, lo que provoca que busquen construir cada vez más vivienda, a más bajos costos y de forma rápida.

De acuerdo al reporte de oferta a junio del 2018 (SNIIV y CONAVI, 2018), el proceso de maduración de un inventario de vivienda comprende tres fases, la preparación, la construcción y la venta; el cálculo estimado para el último trimestre de este

año es de 801 días, dentro de los cuales aproximadamente 162 se emplean en la preparación (parte medular del proceso administrativo previo a los trabajos constructivos y que se analiza en el apartado 2), 465 días empleados para la construcción y 174 días para el proceso de venta. (Ver Gráfico. 3)

Gráfico 3. Tiempo de maduración del inventario de vivienda en la Ciudad de México.



Fuente: Gráfico tomado de SNIIV y CONAVI. (7 de agosto de 2018). Estadísticas de la oferta de vivienda en RUV, Ciudad de México, cifras al 30 junio de 2018. Oferta 2018. Obtenido de <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

El tiempo que se destinan para madurar el inventario de vivienda en términos de preparación -planeación y tramitología- es de 5 meses y medio (según el último trimestre reportado en la gráfica), para culminar la edificación, 1 año 3 meses y el tiempo en que realizan la venta es de 174 días, es decir casi

cinco meses, tiempos que pueden variar de acuerdo a la complejidad de los proyectos².

Lo anterior permite advertir el porqué del abuso y violación normativa por parte de los constructores, al contar con incentivos de alta demanda y pagos seguros a través de créditos, lo cual sumado al diseño regulatorio que actualmente rige los procedimientos para construir genera que los constructores busquen maximizar utilidades y transgredan la normatividad al construir para optimizar espacios, recursos y tiempos.

1.1 La construcción en cifras

Para poder determinar la gravedad del problema de la construcción ilegal de vivienda en la Ciudad, se consideró necesario obtener información oficial a través de solicitudes de información pública, a efecto de contar con información de primera mano, toda vez que la información proporcionada con motivo de una solicitud oficial a las autoridades, debe tenerse por cierta y con efectos plenos al ser un acto administrativo.³

² Opinión proporcionada mediante entrevista al JUD de Manifestaciones de Construcción Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón. El 30 de junio de 2018.

³ La Ley de Procedimiento Administrativo vigente para el Distrito Federal, señala en su artículo 2, que “Acto Administrativo es la declaración unilateral de voluntad, externa, concreta y ejecutiva, emanada de la Administración Pública de la Ciudad de México, en el ejercicio de las facultades que le son conferidas por los ordenamientos jurídicos, que tiene por objeto crear, transmitir, modificar, reconocer o extinguir una situación jurídica concreta, cuya finalidad es la satisfacción del interés general”, así mismo, en sus artículos 6 y 7 detalla los elementos y requisitos de validez para que dicho acto surta efectos plenos.

De acuerdo con la regulación vigente⁴ los encargados de recibir y sustanciar los trámites relacionados con la construcción de obra privada son los órganos político-administrativos, por lo que se preguntó a las 16 delegaciones lo siguiente:

“Solicito conocer de los años 2012 a la fecha de contestación de la presente, los siguientes datos:

1. ¿Cuántas manifestaciones de construcción y/o licencias para construcción de obra nueva multifamiliar se han ingresado en ese órgano administrativo, en cada uno de los años solicitados?

2. ¿Cuántas manifestaciones y/o licencias de construcción se han enviado para inicio de procedimiento de revocación por violación al uso de suelo?

3. ¿Cuántos avisos de terminación de obra se han recibido y cuántos permisos de ocupación se han emitido sobre las manifestaciones señaladas en el punto 1?

4. ¿Cuál ha sido el monto recaudado de pago de derechos por el tipo de construcciones señaladas en el punto 1?”

⁴ Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal aplicable a la Ciudad de México y Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

Con las preguntas planteadas, se buscó obtener información que permitiera saber cuántos de los edificios de vivienda que se puede observar recién construidos o en ese proceso, cuentan con la documentación necesaria que permita el desarrollo de la misma y cuántas de éstas construcciones han sido culminadas y aprobadas satisfactoriamente por las delegaciones, toda vez que mediante la expedición del permiso de uso y ocupación éstas avalan que la edificación fue planteada y desarrollada dentro de los parámetros legales permitidos.⁵

También se solicitó informaran cuántas manifestaciones de construcción han sido remitidas para inicio de procedimiento de revocación⁶, lo cual acontece al advertir irregularidades en la integración del expediente de manifestación.

⁵ Aunado a que dicho trámite es un requisito para la solicitud de escrituración o de autorización de régimen de condominio, éste es un parámetro que se toma para deslindar de responsabilidad de carácter administrativo a los Directores Responsables de Obra y a los Corresponsables, quienes a los diez años de que la Delegación expide la autorización de uso y ocupación quedan liberados de ésta. Artículo 40 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Visible en <http://cgservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r38501.pdf> consultado el 30 de julio del 2018.

⁶ Revocación la define la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en su artículo 2, fracción XXVI. Revocación: Acto administrativo emitido por autoridad competente por virtud del cual se retira y extingue a otro que nació válido y eficaz, que tendrá efectos sólo para el futuro, el cual es emitido por causas supervenientes de oportunidad e interés público previstos en los ordenamientos jurídicos que modifican las condiciones iniciales en que fue expedido el original. Visible en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-04224c0aff1ad9fdb1842d72a65e4076.pdf> consultado el 30 de julio del 2018.

La finalidad de un procedimiento de revocación, es anular legalmente la manifestación presentada de forma anómala o incompleta; lo que provoca que la vivienda o lo que se haya construido al amparo de ésta resulte ser ilegal, al no contar con los permisos necesarios para su edificación y en consecuencia tampoco podría obtener el correspondiente permiso de uso y ocupación.

La última de las preguntas se solicitó para conocer un estimado sobre el detrimento patrimonial que se causa a los gobiernos al construir de forma ilegal, ya que los datos proporcionados servirían para establecer como parámetro de comparación el costo aproximado de pagos de derechos por cada vivienda construida de forma legal.

Al respecto la delegaciones dieron respuestas que se concentraron en la siguiente tabla:

Tabla 1. Respuestas de solicitudes de información pública de los 16 órganos político-administrativos en la Ciudad de México.

DELEGACIÓN	Manifestaciones de Construcción para vivienda plurifamiliar	Procedimientos de Revocación	Avisos de Terminación de obra y permisos de uso y ocupación	Monto recaudado por pagos de derechos
ALVARO OBREGON	Del año 2012 a mayo de 2018, se han ingresado 263 Registros de Manifestación de Construcción en la modalidad de obra nueva de más de una vivienda. 2012 37 2013 37 2014 50 2015 49 2016 40 2017 46 2018 4	Señala que analizar los 263 expedientes para proporcionar la información generaría una carga extra de trabajo y proporciona “consulta directa”. NO PROPORCIONA	Del año 2012 a mayo de 2018, han ingresado 272 Avisos de Terminación de Obra, de los cuales se les otorgó 219 Autorizaciones de Uso y Ocupación	Señala que analizar los 263 expedientes para proporcionar la información generaría una carga extra de trabajo y proporciona “consulta directa”. NO PROPORCIONA

AZCAPOTZALCO

Ingresaron un total de 163 manifestaciones de Construcción en su modalidad de B o C. Por año: 2012 29 2013 28 2014 41 2015 17 2016 23 2017 20 2018 5	En respuesta, señala no ser competencia de esa Autoridad Administrativa ⁷ NO PROPORCIONA	Autorización de uso y ocupación por año 2012 33 2013 30 2014 32 2015 24 2016 27 2017 16 2018 3 Terminación de obra por año: 2012 36 2013 59	En respuesta manifiesta no ser competencia de la Autoridad Administrativa. ⁸ NO PROPORCIONA
--	--	---	---

⁷ La Delegación no refiere quién considera que es la autoridad competente. Sin embargo del artículo 2 fracción XXVI, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se desprende lo que se entiende por “*Revocación: Acto administrativo emitido por autoridad competente por virtud del cual se retira y extingue a otro que nació válido y eficaz, que tendrá efectos sólo para el futuro, el cual es emitido por causas supervenientes de oportunidad e interés público previstos en los ordenamientos jurídicos que modifican las condiciones iniciales en que fue expedido el original;*”, por lo que la respuesta respecto a que dicha autoridad no es competente, no está legalmente sustentado y por el contrario algunas otras delegaciones sí proporcionan dicha información, lo que corrobora que sí son competentes para la tramitación de dicho procedimiento.

⁸ Información que es inexacta, toda vez que es un requisito de la manifestación de construcción es exhibir los recibos de pago de los derechos que correspondan ante la Delegación, con fundamento en el artículo 48 fracción b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable a la Ciudad de México.

			2014 84	
			2015 83	
			2016 91	
			2017 51	
			2018 12	
BENITO JUAREZ	NO CONTESTÓ CON CIFRAS, OFRECIÓ CONSULTA DIRECTA A LOS EXPEDIENTES			
COYOACÁN	2012 28	La respuesta del Órgano Político administrativo señala que no es competencia de esa autoridad. ⁹ NO PROPORCIONA	2013 9	En respuesta manifiesta no ser competencia de la Autoridad Administrativa. ¹⁰ NO PROPORCIONA
	2013 34		2014 14	
	2014 37		2015 21	
	2015 22		2016 13	
	2016 28		2017 15	
	2017 19			

⁹ La Delegación no refiere quién considera que es la autoridad competente. Sin embargo del artículo 2 fracción XXVI, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, se desprende lo que se entiende por “*Revocación: Acto administrativo emitido por autoridad competente por virtud del cual se retira y extingue a otro que nació válido y eficaz, que tendrá efectos sólo para el futuro, el cual es emitido por causas supervenientes de oportunidad e interés público previstos en los ordenamientos jurídicos que modifican las condiciones iniciales en que fue expedido el original;*”, por lo que la respuesta respecto a que dicha autoridad no es competente, no está legalmente sustentado y por el contrario algunas otras delegaciones sí proporcionan dicha información, lo que corrobora que sí son competentes para la tramitación de dicho procedimiento.

¹⁰ Información que es inexacta, toda vez que es un requisito de la manifestación de construcción es exhibir los recibos de pago de los derechos que correspondan ante la Delegación, con fundamento en el artículo 48 fracción b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable a la Ciudad de México.

CUAJIMALPA

2018 5			
El total de manifestaciones de construcción del año 2012 a mayo de 2018 son 119; Señala la autoridad tener registro de licencias de construcción especial con los siguientes datos (ver recaudación): 2013; 1 para 5 viviendas 2016; 1 para 4 viviendas 2017; 1 para 9 viviendas.	El total de manifestaciones con proceso de revocación por violación de uso de suelo son 5	El total de avisos de terminación de obra son 45; El total de autorizaciones de uso y ocupación son 27	No refiere monto de recaudación por cada manifestación de construcción. 2013 \$1,669,305.00 2016 \$471,235.00 2017 \$1,004,400.00
2012 55 2013 73 2014 84	El JUD de Manifestaciones y Licencias de	Terminación obra por año: 2012 115	2012 \$29,840,877.00 2013 \$46,103,745.00

CUAUHTÉMOC

2015	85	Construcción solicita se pida dicha información a la Dirección General Jurídica y de Gobierno del Órgano Político Administrativo ¹¹ , a su vez ésta señala que es facultad	2013	133	2014 \$61,823,331.30 2015 \$61,505,571.37 2016 \$110,202,944.00 2017 \$77,149,606.00 2018 \$47,596,322.00	
2016	123		2014	110		
2017	101		2015	173		
2018	22		2016	159		
			2017	162		
			2018	39	Autorizaciones por año:	
			2012	68	2017	\$77,149,606.00
			2013	66	2018	\$47,596,322.00
			2014	56		
			2015	70		
			2016	72		
			2017	70		
			2018	6		
A. NO CONTESTÓ CON CIFRAS, OFRECIÓ CONSULTA DIRECTA A LOS EXPEDIENTES						
Un total de 106 Manifestaciones del	No se encontró procedimiento de revocación	50 Avisos de Autorización y Uso de	Sugiere canalizar al solicitante a la SEFIN para la información solicitada. ¹²			

**GUSTAVO
MADERO
IZTACALCO**

¹¹ Era obligación de la oficina de transparencia delegacional consultar a todas las áreas involucradas del órgano obligado al ser una unidad interna ésta quien podía detentar la información.

¹² Información que es inexacta, toda vez que es un requisito de la manifestación de construcción es exhibir los recibos de pago de los derechos que correspondan ante la Delegación, con fundamento en el artículo 48 fracción b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable a la Ciudad de México.

	año 2012 a mayo de 2018		Ocupación así como terminación de obra	
IZTAPALAPA	2013 11 2014 6 2015 2 2016 0 2017 2	No se tiene registro de procedimientos de Revocación	Aviso de Terminación y Uso y ocupación: 2014 3 2015 1 2016 1 2017 1	No proporciona esta información por no encontrarse dentro de sus facultades del Manual Político Administrativo ¹³
MAGDALENA CONTRERAS	2012 14 2013 8 2014 13 2015 13 2016 27 2017 19 2018 4	No se encontró información. NO PROPORCIONA	Avisos de Terminación de obra recibidos: 2012 37 2013 31 2014 22 2015 31 2016 32 2017 25 2018 7 Uso y ocupación autorizados: 2012 20 2013 5	Remite a la página de transparencia, sin que se ubique la información solicitada. NO PROPORCIONA

¹³ Información que es inexacta, toda vez que es un requisito de la manifestación de construcción es exhibir los recibos de pago de los derechos que correspondan ante la Delegación, con fundamento en el artículo 48 fracción b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable a la Ciudad de México.

**MIGUEL
HIDALGO
MILPA ALTA**

			2014 6 2015 8 2016 13 2017 12 2018 4	
NO CONTESTÓ CON CIFRAS, OFRECIÓ CONSULTA DIRECTA A LOS EXPEDIENTES				
SEÑALA QUE ES TERRITORIO EN SUELO DE CONSERVACION				
TLAHUAC	2012 3 2013 4 2014 9 2015 NO PROPORCIONA 2016 NO PROPORCIONA 2017 2 2018 NO PROPORCIONA	NO PROPORCIONA	NO PROPORCIONA	Señala que es la SEFIN quien recauda los importes de los derechos por los tipos de construcción según el CFCDMX ¹⁴
TLALPAN	2012 29 2013 38	Cero en cada año	Manifestación de término de obra por año	Monto por año 2012 \$9,906,408.00

¹⁴ Información que es inexacta, toda vez que es un requisito de la manifestación de construcción es exhibir los recibos de pago de los derechos que correspondan ante la Delegación, con fundamento en el artículo 48 fracción b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, aplicable a la Ciudad de México.

**VENUSTIANO
CARRANZA**

2014 29 2015 25 2016 18 2017 23 2018 5		2012 29 2013 22 2014 21 2015 12 2016 8 2017 2 2018 0 Autorización de uso por año: 2012 27 2013 16 2014 21 2015 10 2016 5 2017 2 2018 0	2013 \$7,298,829.00 2014 \$4,736,368.00 2015 \$2,822,607.00 2016 \$719,969.00 2017 \$2,292,375.00 2018 \$235,065.00
2012 9 2013 16 2014 23 2015 28 2016 25 2017 21 2018 9	No existen manifestaciones de Construcción tipo A, B y C en proceso de revocación.	Terminación de obras 2012 20 2013 18 2014 10 2015 20 2016 21 2017 31 2018 7 Autorización de uso:	No proporciona información

XOCHIMILCO

			2012 13 2013 8 2014 11 2015 20 2016 18 2017 25 2018 6	
2012 1 2013 0 2014 1 2015 2 2016 0 2017 0 2018 1	No proporciona información	Avisos de terminación 2012 9 2013 11 2014 11 2015 8 2016 6 2017 5 2018 1	Autorización de uso 2012 1 2013 2 2014 0 2015 0 2016 1 2017 0 2018 0	2012 \$194,778.00 2014 \$914,899.00 2015 \$1,138,341.00 2018 \$875,691.00

Fuente: Elaboración propia con base en 16 solicitudes de información, referidas en las Tablas 2-17.

Las delegaciones que mostraron total negativa a proporcionar datos sobre la información solicitada fueron Benito Juárez¹⁵ Gustavo A. Madero¹⁶ y Miguel Hidalgo¹⁷ (Ver Tablas 2-17), quienes oficialmente no contestaron ninguna de las solicitudes realizadas.

El dato es relevante, no sólo porque es un claro ejemplo de las limitantes con las que se enfrenta la ciudadanía al hacer uso de los mecanismos legales creados para acceder a la información gubernamental, sino porque estas son delegaciones en las que se puede observar un gran número de edificaciones de este tipo de vivienda en los últimos años.

Al advertir la limitación de información por esas delegaciones, se buscó obtener información a través de entrevistas realizadas a personal encargado de las áreas involucradas, en la Delegación Miguel Hidalgo, en donde se tuvo la oportunidad de entrevistar a el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción, Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General Jurídico y de Servicios Legales, el Lic. Paulo Cesar Figueroa Cortés, Subdirector de Verificaciones y Calificación de Infracciones y el Mtro. José

¹⁵ Solicitud de información pública folio 0403000091718, contestada mediante oficio: DGDD/SIPDP/UDT/1113/2018.

¹⁶ Solicitud de información pública folio 0407000000188218, contestada a través del sistema INFOMEX

¹⁷ Solicitud de información pública folio 041100013021818, contestada mediante oficios DGSJG/DERA/SL/9647/2018.

Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico, quienes accedieron a brindar información en apoyo a la investigación del presente trabajo.

La información proporcionada por los citados funcionarios es la que de forma completa se pudo obtener y que servirá de parámetro para vislumbrar la situación que enfrenta la problemática expuesta en este documento.

Respecto a la totalidad de manifestaciones de construcción que recibió la Delegación Miguel Hidalgo del mes de octubre del año 2015 al 30 de junio del 2018, se registraron un total de 628 (Ver Tabla 18), de ese universo en la actualidad 250 se encuentran totalmente concluidas, 119 se encuentran en el área jurídica en donde se substancia el procedimiento de revocación, 28 han sido revocadas definitivamente y se encuentran agotando los recursos legales de impugnación ante el Poder Judicial Federal o el Tribunal de Justicia Administrativa de la CDMX, 125 no han sido revisadas debido a la falta de personal del área y 106 se encuentran en revisión.¹⁸

¹⁸ Información proporcionada mediante entrevista al JUD de Manifestaciones de Construcción Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón. El 30 de junio de 2018.

Tabla 18. Número de manifestaciones de construcción recibidas durante la administración 2015-2018.

	Tipo A	Tipo B	Tipo C	Total
2015	2	41	6	49
2016	8	188	17	213
2017	7	229	19	255
2018	7	96	8	111
Total	24	554	50	628

Concluidas	250
Procedimientos Administrativos de Revocación	119
Revocadas	28
Por revisar	125
En revisión	106
Total	628

Fuente: Elaboración propia con base en información proporcionada mediante entrevista con el JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo. 30 de julio del año 2018

Nota: El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, clasifica en su artículo 51, los tipos de manifestaciones de construcción, identificando el tipo A, para vivienda unifamiliar de hasta 200 m², tipo B, para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional y la tipo C, para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional.

De las manifestaciones enunciadas en la anterior tabla, se mostró en bases de datos de la dependencia, que las manifestaciones relacionadas con vivienda plurifamiliar son en 2016 y 2017 (de las que se cuenta con información completa de 12 meses) en promedio un 48% de las manifestaciones totales ingresadas por cada año. Es decir, la mitad de la actividad constructiva en la delegación está enfocada a la

construcción de vivienda vertical plurifamiliar, situación que debe ser una constante en las delegaciones identificadas con más oferta de vivienda.

Tabla 19. Datos sobre manifestaciones plurifamiliares en los periodos 2016 y 2017, en la delegación Miguel Hidalgo.

Año	2016
<i>Total manifestaciones para vivienda plurifamiliar</i>	93 de un total de 213 manifestaciones = 43.66%
<i>Total viviendas plurifamiliares</i>	1901
<i>Total recaudación por derechos pagados</i>	\$88,552,775.1
<i>Costo por vivienda plurifamiliar</i>	\$46,582.20
<i>Manif. en procedimiento de revocación</i>	28
<i>Viviendas posiblemente afectadas (ilegales)</i>	389
Año	2017
<i>Total manifestaciones para vivienda plurifamiliar</i>	134 de un total de 255 manifestaciones = 52.54%
<i>Total viviendas plurifamiliares</i>	2809
<i>Total recaudación por derechos pagados</i>	\$141,494,444.27
<i>Costo por vivienda plurifamiliar</i>	\$50,371.82
<i>Manif. en procedimiento de revocación</i>	23
<i>Viviendas posiblemente afectadas (ilegales)</i>	299

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada mediante entrevista por otorgada por el Lic. Jorge Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo.

Un dato relevante es que en sólo esos dos años (2016 y 2017) se construyeron aproximadamente 4710 viviendas que de

acuerdo con el tiempo de maduración de un inventario conforma la oferta a 2018, y en la actualidad a uno y dos años de haber iniciado su construcción, ésta se debe encontrar de un 90 a un 100% en su avance.

La oferta que reporta la Comisión Nacional de Vivienda a junio del 2018 para la Ciudad de México es de 15,044 viviendas disponibles (SNIIV, 2018), las cuales se encuentran en proceso de construcción o de reciente terminación (Ver Tabla 20 y 29), sin embargo es necesario identificar el orden en que es presentada la oferta de acuerdo a la demarcación delegacional, lo cual se resume en la siguiente tabla:

Tabla 20. Oferta de vivienda nueva en la Ciudad de México por demarcación delegacional a junio del 2018.

<i>Orden</i>	Delegación	Porcentaje de Oferta	Viviendas Ofertadas
1	Iztacalco	20.17%	3,035
2	Cuauhtémoc	19.58%	2,946
3	Venustiano Carranza	12.74%	1,916
4	Azcapotzalco	10.85%	1,632
5	Gustavo A. Madero	9.57%	1,440
6	Iztapalapa	8.81%	1,325
7	Miguel Hidalgo	5.42%	816
8	Coyoacán	4.20%	632
9	Benito Juárez	3.08%	463
10	Álvaro Obregón	2.63%	396
11	Tláhuac	1.73%	260
12	Tlalpan	1.10%	165
13	Cuajimalpa de Morelos	0.07%	10

14	La Magdalena Contreras	0.04%	6
15	Xochimilco	0.01%	2
16	Milpa Alta	0.00%	0
	TOTAL		15,044

Fuente: Tabla de elaboración propia, con datos obtenidos de Reportes temáticos por Estado del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) (<http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>)

De acuerdo al anterior informe, las delegaciones que más vivienda nueva ofertan, son Iztacalco, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Miguel Hidalgo, Coyoacán, Benito Juárez, Álvaro Obregón, Tláhuac y Tlalpan, por mencionar las que refieren más de 150 viviendas al mes de junio del presente año.

La vivienda que la Delegación Miguel Hidalgo, construyó durante los años 2016 y 2017 (4710 viviendas), es superior en un 477% más, de la oferta reportada al mes de junio del presente año por la CONAVI (816 viviendas).

De esas 4,710 viviendas que informa la propia Delegación, indica que 688 (14.6%) de éstas se encuentran en procedimiento de revocación, por lo que su estatus es de ilegalidad.

A efecto de corroborar si la vivienda en oferta según CONAVI, puede ser calificada de legal o no, se realiza un análisis comparativo con las respuestas dadas a través de las solicitudes de información realizadas a las 16 Delegaciones:

Tabla 21. Manifestaciones de construcción declaradas y calculadas.

<i>No</i>	Delegación	Manifestaciones según las delegaciones 2016 y 2017**	Oferta en viviendas *	**** Estimación
<i>1</i>	Iztacalco	NO DESGLOSA (106 EN 5.5 AÑOS)	3,035	14,476
<i>2</i>	Cuauhtémoc	224	2,946	14,052
<i>3</i>	Venustiano Carranza	46	1,916	9,139
<i>4</i>	Azcapotzalco	43	1,632	7,784
<i>5</i>	Gustavo A. Madero	SIN RESPUESTA	1,440	6,868
<i>6</i>	Iztapalapa	2	1,325	6,320
<i>7</i>	Miguel Hidalgo	***227	816	****4,710
<i>8</i>	Coyoacán	47	632	3,014
<i>9</i>	Benito Juárez	NO INFORMA	463	2,208
<i>10</i>	Álvaro Obregón	86	396	1,888
<i>11</i>	tláhuac	2	260	1,240
<i>12</i>	Tlalpan	41	165	787
<i>13</i>	Cuajimalpa de Morelos	NO DESGLOSA (119 EN 5.5 AÑOS)	10	47
<i>14</i>	La Magdalena Contreras	46	6	28
<i>15</i>	Xochimilco	0	2	9
<i>16</i>	Milpa Alta	0	0	0
	Total	984	15044	65,702

Fuente: Tabla de elaboración propia, con datos obtenidos de **Solicitudes de información Pública, y * Reportes temáticos por Estado del Sistema

Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)
<http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

Notas: *** Información proporcionada mediante entrevista al JUD de Manifestaciones de Construcción Lic. Jorge Sánchez Tudón. El 30 de junio de 2018.

**** La estimación se realiza tomando como base la variación porcentual identificada entre la oferta publicada por CONAVI y la *****información proporcionada por el funcionario de la Delegación Miguel Hidalgo, que fue una variación de 477%.

De acuerdo a la estimación anterior, la oferta de vivienda calculada es superior a la que reporta la CONAVI, sin embargo, se puede advertir que el número de manifestaciones de construcción reportadas por cada Delegación, no es coherente con ninguna de las dos cifras (la calculada y la de CONAVI).

En el caso de Iztacalco, aun y cuando la oferta CONAVI la coloca como el primer lugar de vivienda disponible para compra, la Delegación sólo refirió contar con 106 manifestaciones de construcción de vivienda plurifamiliar durante los 6 años solicitados (sin detallar el número por cada año) y si se pensara que éstas son suficientes para construir 3,035 que oficialmente se ofertan sólo para el año 2018, se estaría hablando de vivienda construida desde el año 2012, en 106 edificios con 28 departamentos cada una, (NO vendida durante 6 años), lo cual resulta incongruente ante la demanda de vivienda aquí informada.

Si bien Iztacalco no señala tener algún procedimiento de revocación de manifestación (lo que concluye que todas las manifestaciones cumplieron legalmente), sí refiere que, en seis años y medio de esas 106 manifestaciones, sólo ha autorizado que sean ocupados 50 edificios y los otros 56 no podrían estar habitados ni en proceso de compraventa, ya que jurídicamente para la autoridad delegacional sigue siendo una obra en proceso de construcción.

Respecto al estado que guarda la construcción de vivienda en la Delegación Benito Juárez, es relevante que no haya otorgado la información que se le solicitó mediante solicitud de información pública con número de folio 0403000091718, y únicamente haya contestado sobre su voluntad de otorgar la “consulta directa” de los expedientes aun y cuando lo que se le solicitó fueron cifras. No obstante, el reporte de oferta de vivienda (SNIIV, 2018) refiere que la oferta en dicha demarcación política es de 165 viviendas, sin embargo en el boletín estadístico del sector vivienda, a nivel nacional, de cifras al 30 de junio de 2018 (CONAVI S. Y., 2018) coloca a dicha demarcación con un inventario de viviendas en oferta de 20,266, lo cual supera en un 900% las 2208 viviendas calculadas en los párrafos anteriores. (Véase Tabla 22)

Tabla 22 Inventario de viviendas vigentes por contorno y principales municipios.

Inventario de viviendas vigentes por contorno y principales municipios

Municipio	Contorno U1	Contorno U2	Contorno U3	Fuera de contorno	Total
BENITO JUAREZ	0	4,139	13,502	2,625	20,266
TLAJOMULCO DE ZUÑIGA	1,117	1,700	9,170	3,512	15,499
SOLIDARIDAD	0	2,886	8,820	2,302	14,008
LEON	2,078	3,269	6,360	1,492	13,199
QUERETARO	1,011	2,297	8,319	1,432	13,059
OTROS	59,544	214,315	151,304	60,077	485,240
TOTAL	63,750	228,606	197,475	71,440	561,271

Fuente: Tomado del boletín estadístico del sector vivienda, a nivel nacional, de cifras al 30 de junio de 2018 (CONAVI S. Y., 2018)

Las respuestas a las solicitudes de transparencia detalladas en la Tabla 1, permiten concluir respecto a los trámites de manifestaciones de construcción del año 2012 al 2018 lo siguiente:

- Respecto al número de manifestaciones de construcción que se encuentran en proceso de ser revocadas o que fueron revocadas las delegaciones Álvaro Obregón, Gustavo A. Madero y Benito Juárez, no proporcionaron información, argumentando que significaría un exceso de trabajo y otorgan “consulta directa”; Azcapotzalco y Cuauhtémoc señalan que no es su competencia; Cuajimalpa refiere que cuenta con 5 procedimientos de revocación, Iztapalapa, señala que no cuenta con procedimientos de revocación,

Magdalena Contreras e Iztacalco, refiere no haber encontrado información, Miguel Hidalgo refiere 96 expedientes; Tláhuac no señala procedimientos ni motivo de su respuesta, Tlalpan indica cero procedimientos, Venustiano Carranza, no cuenta con procedimientos, Xochimilco no da respuesta y Milpa Alta refiere ser suelo de conservación, Coyoacán señala que el procedimiento que aplica es el de nulidad y no el de revocación, sin manifestar número.

- La Delegación Álvaro Obregón, señala haber recibido 263 manifestaciones, 272¹⁹ avisos de terminación de obra y 219 autorizaciones de uso y ocupación, no especifica cuántos de estos dos últimos trámites corresponden a las 263 manifestaciones de vivienda plurifamiliar enunciadas sin embargo de la interpretación numérica se concluye que existen 44 obras que aún no obtienen la autorización de uso y ocupación de la totalidad de las obras de vivienda plurifamiliar.
- El caso de Azcapotzalco es similar en discrepancia, refiere la totalidad de los trámites recibidos y en el caso de las

¹⁹ Este número es superior al de las manifestaciones de construcción, porque la Delegación no especificó cuántas de las manifestaciones recibidas por cada año, ya han sido terminadas, simplemente entregó el total de sus trámites de avisos de terminación de obra que recibió por cada año solicitado, los cuales incluyen obras que no son de tipo multifamiliar e incluso de manifestaciones tramitadas con anterioridad a los años solicitados (2012-2018)

terminaciones de obra señala 416 lo que supera en más del doble las 163 manifestaciones de vivienda plurifamiliar.

- Coyoacán, señala 173 manifestaciones y refiere que de esas ha otorgado 72 permisos de uso y ocupación, lo que deduce que 101 edificaciones no han sido autorizadas para su uso y ocupación, por lo que no podría encontrarse en venta, sin embargo de una visita de campo realizada a la calle Crepúsculo, en búsqueda del número 70, mismo que la Delegación no refiere haber autorizado uso y ocupación, se detectó que todos los edificios de dicha calle se encuentran habitados o parcialmente habitados, aun sin contar con la autorización delegacional.
- En la Delegación Cuajimalpa, en la que a simple vista se observan enormes construcciones habitacionales y preponderantemente de oficinas, refiere haber expedido en los últimos 6 años 119 manifestaciones de construcción y únicamente haber tenido 45 avisos de terminación de obra y haber autorizado la ocupación de 27 edificaciones, lo que significa el 22.6% de la totalidad de las construcciones iniciadas desde el año 2012.
- El caso de Cuauhtémoc no permite obtener una adecuada conclusión, refiere haber expedido 543 manifestaciones y recibido 891 avisos de terminación de obra, por lo que se infiere que reportó el total de los trámites de avisos de

terminación de obra y no exclusivamente los de las manifestaciones de vivienda plurifamiliar como se solicitó.

- Iztacalco manifestó haber expedido 106 manifestaciones de construcción para vivienda plurinomial y haber autorizado en el mismo lapso sólo 50 edificaciones, por lo que 56 no cuentan con aviso de terminación de obra ni autorización de uso y ocupación.
- Iztapalapa indica que expidió 21 manifestaciones de construcción de vivienda plurifamiliar y sólo ha autorizado la ocupación de 6 de éstas.

Del análisis anterior, se advierte que del año 2012 al 2018, las delegaciones han registrado un total de 1575 manifestaciones de construcción para vivienda plurifamiliar en la ciudad de México (incluyendo lo declarado para Miguel Hidalgo) y no se tiene claridad de cuántas de éstas cuentan con terminación de obra y/o autorización de uso y ocupación.

No obstante que los datos antes citados son relevantes para advertir que aun y cuando existan manifestaciones de construcción, éstas no cuentan con la autorización de su uso y ocupación, la ilegalidad de la construcción de vivienda no se reduce a construir sin haber realizado los trámites correspondientes previos al inicio de la edificación, sino que incluso puede encontrarse ingresada la manifestación de construcción y tener inconsistencias tales como haber

planeado construir vivienda plurifamiliar en dónde sólo esté permitida la vivienda unifamiliar, departamentos con superficie mayor o menor a la autorizada (aumentando la densidad) o haciendo más departamentos y/o niveles de construcción (aumentando la intensidad) a los permitidos en dicho predio, hasta haber presentado documentales apócrifas o haber incumplido con algún requerimiento de la autoridad.²⁰

1.2 Los efectos

1.2.1 Daños a la colectividad

La construcción ilegal de vivienda provoca serios trastornos en la colectividad, no sólo por ser una conducta ilegal en sí misma, si no por los efectos negativos que provoca en el entorno en términos de urbanismo, seguridad jurídica y a la propia administración pública.

En un predio en el que antiguamente sólo habitaban una o dos familias, se llega a construir vivienda en condominio que alojará no sólo a una familia de seis personas, por ejemplo, sino hasta cientos de familias como el caso de los domicilios que a continuación se citan, los cuales declararon en su manifestación de construcción la edificación de 127, 377 y 480 viviendas.

²⁰ Información proporcionada por el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de construcción en Miguel Hidalgo

<i>Expediente</i>	<i>Fecha</i>	<i>Domicilio</i>	<i>Tipo</i>
<i>RCOB/35/2012</i>	28/05/2012	CEFIRO No.10 PEDREGAL DE CARRASCO	PLURI. 127 VIV.
<i>RCOC/011/2014</i>	11/12/2014	AV. AZTECAS No.215 PUEBLO DE LOS REYES	AMPL.Y MODIF./HA B.PLURIF./ 377 VIV.
<i>RCOC/014/2014</i>	19/12/2014	PERIFERICO SUR No.5550 FRACC.IV PEDREGAL DE CARRASCO	AMPL./HA B.PLURIF./ 480 VIV.

Fuente: Dato obtenido de la respuesta de la solicitud de información pública a la Delegación Coyoacán 0406000119718, archivo adjunto: *DDUC-1314-18 - T.T. 0556-18 _ Manifestaciones de 3 Niveles en adelante y Usos y Ocupación del año 2012^a la fecha (1).xls*,

De dichos domicilios, la Delegación no reporta aun haber autorizado el uso y ocupación de las viviendas, sin embargo en internet se puede advertir una venta y reventa de los departamentos en donde se muestran fotografías de éstos amueblados y habitables²¹, lo que coloca a dichos predios bajo la presunción de vivienda ilegal, que aunque cuenta con manifestación de construcción, ya fue sometida a venta sin contar con el visto bueno de la Delegación para poder ser ocupada como tal y su estatus jurídico es de “obra”, sin embargo ya tuvo como efecto un aumento en la densidad

²¹ Visible en <https://departamento.metrocubicos.com/MLM-625721450-departamento-en-venta-sobre-periferico-sur- JM> consultado el 30 de julio del 2018.

poblacional de la colonia y probablemente una escrituración e inscripción de régimen de propiedad en condominio con documentales falsas, ya que para su venta se requiere de dichas autorizaciones²².

Las afectaciones pueden ser visibles en el aumento en demanda de servicios públicos, ya que los gobiernos se encuentran obligados a proveer servicios como agua, drenaje, recolección de basura, alumbrado público, áreas de esparcimiento, mantenimiento de calles y seguridad, sin que exista evidencia de que el aumento en la población a atender (causada por la construcción de vivienda nueva en exceso) incida directamente en un aumento en los recursos públicos para la optimización de dichos servicios.

Si bien existen recursos recaudados con motivo de pago de derechos por la construcción de la vivienda legal, la vivienda que se construye al margen de la legalidad, sólo provoca un aumento en la demanda poblacional sin que signifique un

²² Dicha autorización garantiza que la construcción fue desarrollada con apego a lo permitido, según el artículo 66 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal lo especifica: **ARTÍCULO 66.-** *Si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la manifestación de construcción registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto registrado o autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Administración no autorizará el uso y ocupación de la obra.* Visible en http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf consultado el 29 de junio de 2018.

aporte de recursos para el erario público, en razón de que, al ser ilegal, no es reportada a las autoridades correspondientes y por lo tanto no significan cargas fiscales para los constructores. El Código Fiscal del Distrito Federal, establece diversos pagos de derechos que las constructoras deben realizar como requisito para poder edificar, contenidos en los artículos 181, 182, 185, 300, 301 y 302, relativos a los costos por la instalación de la toma de agua a la red hidráulica, el uso de las redes de alcantarillado, el impacto ambiental, para mitigar afectaciones viales y reforzar la red hidráulica.

De la información proporcionada por el personal de la Delegación Miguel Hidalgo, se demuestra que por la construcción de una vivienda el gobierno central de la CDMX, recauda un aproximado de \$50,371.82, monto que debe servir de parámetro en el presente trabajo para calcular el recurso que el gobierno deja de percibir al momento de que las viviendas se construyen de forma ilegal.

Tabla 23. Ingresos por manifestaciones de vivienda plurifamiliar ingresadas a la Delegación Miguel Hidalgo.

<i>Año</i>	2016	2017
<i>Total derechos</i>	\$88,552,775	\$141,494,444
<i>Manifestaciones</i>	93	134
<i>Viviendas a construir</i>	1901	2809
<i>Valor por vivienda aproximado</i>	\$46,582	\$ 50,371.82

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada mediante entrevista otorgada por el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo.

Retomando el análisis del apartado anterior visible en la tabla 5, la suma de la oferta de vivienda calculada es de 65,702 viviendas en la ciudad, si se considera que el 50% de ésta puede estar construida de forma ilegal, 32,851 viviendas por el costo promedio de derechos a pagar por su construcción de \$50,371.82, se obtiene que el gobierno deja de percibir \$1,654,764,658 aproximadamente, cantidad que es equivalente a 12.9 veces el presupuesto asignado a la PAOT para este año 2018 (Ver tabla 24)

Sin embargo, el costo no es el mismo en cada delegación, lo cual se desprende de los montos reportados por la Delegación Cuajimalpa, que en su respuesta a la solicitud de información refirió los montos de recaudación siguientes, que calculados en promedio arrojan un costo unitario por cada vivienda de \$187,756.58 pesos, mismo que se deja de percibir en el

gobierno por cada vivienda que se construye de forma ilegal en la Delegación Cuajimalpa.

Tabla 24. Ingresos por manifestaciones de vivienda plurifamiliar ingresadas a la Delegación Cuajimalpa.

DERECHOS PAGADOS	VIV POR PROYECTO	COST. UNITARIO
\$1,669,305.00	5 viviendas	\$333,861.00
\$471,235.00	4 viviendas	\$117,808.75
\$1,004,400.00	9 viviendas	\$111,600.00
COSTO PROMEDIO POR VIVIENDA	\$187,756.58	

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada mediante respuesta a la solicitud de información pública 04040000081118, mediante oficio JUDMLUS/116/2018.

La demanda de bienes y servicios privados presenta también un considerable aumento a causa de la gentrificación como fenómeno presente en diversas colonias que han incrementado la oferta de vivienda (legal e ilegal), los empresarios de bienes y servicios tienen la oportunidad de establecer negocios para satisfacer las necesidades de la zona en materia de esparcimiento como galerías, restaurantes, cines, salones de fiesta; en salud, como hospitales, farmacias, laboratorios, veterinarias, en educación como escuelas de educación básica, guarderías, jardines de niños, universidades, o negocios de primera necesidad como tiendas de conveniencia, abarrotes, lavanderías, panaderías, florerías, por mencionar algunas.

Lo anterior genera que a los alrededores aumente la actividad económica y con ello la demanda de estacionamiento y posibles aperturas de negocios ilegales a causa de la propia violación del uso de suelo, puesto que las vocaciones de la zona se van modificando en la práctica a causa de la sobrepoblación y por lo tanto las empresas encuentran un nicho de ganancias al establecerse en zonas en las que únicamente se permite vivienda y no comercio ni servicios, lo cual genera otros problemas de violación normativa en materia de uso de suelo²³ que terminan siendo atendidos por la propia SEDUVI y el Instituto, quienes emiten regulación específica para regularizar ese tipo de giros mercantiles ilegales.²⁴

²³ Información proporcionada por el Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General de Servicios Jurídicos y Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de febrero de 2018.

²⁴ Se refiere a instrumentos tales como programas de regularización de uso del suelo que consisten en cambiar el uso original del suelo para autorizar la implementación de otros que se encuentran prohibidos como cafeterías, restaurantes sin venta de bebida alcohólica, etc., como el ACUERDO POR EL QUE SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DEL USO DEL SUELO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES DE BAJO IMPACTO URBANO DE HASTA 100 METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE CONSTRUIDA, CUYOS GIROS SEAN ABASTO Y ALMACENAMIENTO, VENTA DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES, ADMINISTRACIÓN Y ASISTENCIA SOCIAL. Visible en <http://transparencia.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/59d/991/920/59d9919205613625669467.pdf> consultado el 2 de agosto de 2018. Otro instrumento que incentiva tales asentamientos mercantiles por parte del INVEA y las delegaciones es el Convenio SEDECO-INVEA-DELEGACIONES para suspender la clausura de establecimientos de bajo impacto y restaurantes. Visible en

La inconformidad vecinal y el aumento en la demanda de soluciones es otro efecto causado por la construcción ilegal, debido a que la población que habitaba originalmente las colonias afectadas se han percatado del detrimento de las zonas, lo cual produce desprestigio de colonias que antes gozaban de reputación por su calidad de vida, sin embargo aun y cuando la exigencia vecinal sea contundente, en la mayoría de los casos, los daños antes mencionados se van consolidando en la medida que las construcciones ilegales son difíciles de parar legalmente, como se verá en el apartado siguiente.²⁵

La ciudadanía en lo individual o a través de organizaciones civiles o vecinales, se ha dado a la tarea de desplegar una constante vigilancia sobre el sector inmobiliario, pues ha identificado que es sólo a través del conocimiento y la organización como puede exigir la transparencia y rendición de cuentas de las autoridades involucradas en el proceso constructivo, sin embargo aún no cuenta con herramientas suficientes para combatirla ya que las causas que generan el problema son de carácter estructural debido a la atomización

http://www.sedecodf.gob.mx/archivos/Convenio_Suspension/Convenio_S_EDECO-INVEA-Delegaciones.pdf Consultado el 2 de agosto de 2018.

²⁵ Información proporcionada por el Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General de Servicios Jurídicos y Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de febrero de 2018.

de facultades en la materia, las asimetrías de información y la opacidad de las autoridades al respecto.²⁶

1.2.2 Daños a la Administración Pública

La simple transgresión de las normas es ya un daño directo al estado de derecho, pues los gobiernos deben garantizar a los ciudadanos que las disposiciones legales son de cumplimiento obligatorio para todos y que la falta de observancia de éstas trae aparejadas consecuencias legales a través del ejercicio del poder coercitivo del Estado y la imposición de sanciones mediante los procedimientos previamente establecidos.

No obstante que existe un marco jurídico que regula el desarrollo urbano, los derechos de uso de suelo, las construcciones, los procesos de compra venta, las actuaciones de los servidores públicos, la transparencia y la rendición de cuentas, existen también deficiencias en su implementación, a causa de falta de capacidades administrativas, organizacionales, de coordinación, de vigilancia, etc.²⁷

Si bien se cuenta con procedimientos preestablecidos para actuar, con los que se respetan las fronteras de la legalidad, y los gobernados tienen la posibilidad de medir las

²⁶ Información proporcionada por el Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General de Servicios Jurídicos y Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de febrero de 2018.

²⁷ Información proporcionada por el Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General de Servicios Jurídicos y Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de febrero de 2018.

consecuencias de su actuación (Salazar, 2008), el procedimiento y la regulación actual en materia de construcciones y uso de suelo se encuentra superada y una de las causas que a su vez se encuentra presente como efecto, es el daño a la administración pública, no sólo en términos económicos, sino en términos de eficiencia, porque entre más deficiente es la aplicación normativa por los excesos de trabajo o escasez de recursos, más son los asuntos a atender por construcciones ilegales y mayor la probabilidad de presencia de corrupción.

La construcción de vivienda ilegal, genera pérdidas económicas para los gobiernos que dejan de percibir los pagos de derechos, a los que se encuentran obligados los constructores, lo que se refleja en la deficiencia de las mejoras de servicios públicos que los habitantes demandan, pues de contar con mayores recursos, podría ser posible prever el pago de más personal administrativo para una resolución eficiente de los procesos tanto de revisión de manifestaciones, como de vigilancia y verificación.

En cuanto a las facultades de vigilancia, existen organismos alternos a las propias delegaciones y al Instituto, como el caso de la PAOT, encargada de atender quejas derivadas de violaciones al uso de suelo y medio ambiente, sin embargo no

cuenta con facultades sancionadoras²⁸; no obstante, la demanda por sus servicios ha ido visiblemente en aumento, lo que ha requerido de un incremento en su presupuesto de un 137% más en relación al presupuesto reportado para el año 2002(Ver tabla 25)..

La PAOT, reporta que en el año 2002 en el que inició sus gestiones, atendió sólo 8 denuncias y de ese año, al mes de mayo de 2018 ha recibido 11,777, de las cuales tan solo en el año 2017 recibió 1630 (PAOT, 2018) (Ver tabla 26). Lo que denota un aumento en un 2000% respecto de las 8 denuncias atendidas en el 2002.

Del total de dichas quejas señala que específicamente 5,489 han sido causadas por probables irregularidades en edificaciones (Ver tabla 27).

Las delegaciones que presentan más denuncias de edificaciones por probables violaciones a la normatividad en materia de uso de suelo en la PAOT son Benito Juárez con 900, Álvaro Obregón con 881, Cuauhtémoc con 580, Coyoacán con 572 y Miguel Hidalgo con 535. (PAOT, 2018), sin embargo es relevante el hecho de que estas delegaciones reportadas con el mayor número de quejas, no sean las que CONAVI reporta

²⁸ Artículos 2, 5 y 10 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Visible en <http://www.paot.org.mx/transparencia/doc/leyorganica.php> consultada el 30 de julio del 2018.

como las delegaciones con mayor registro de vivienda construida en la ciudad (Iztacalco con 3,035, Cuauhtémoc con 2946, Venustiano Carranza con 1916, Azcapotzalco con 1,632 y Gustavo A. Madero con 1,440), por lo que se puede inferir que en las primeras existe mayor construcción de vivienda ilegal la cual no es reportada ni por CONAVI ni por las propias Delegaciones pero advertida por la ciudadanía que la ha denunciado ante la PAOT.

Otro hallazgo advertido en la presente investigación y que refuerza la evidencia de vivienda probablemente construida de forma ilegal, es el aumento constante en el padrón de cuentas catastrales de la Ciudad, que no son proporcionales a las viviendas reportadas por CONAVI ni por las probablemente manifestadas ante las delegaciones.

Se consultó a la Secretaría de Finanzas de la CDMX, para conocer el número de cuentas prediales que por cada año se han registrado, específicamente de viviendas en régimen de propiedad en condominio (plurifamiliares), quien respondió manifestando que no contaba con la información desglosada de la forma en que le fue solicitada y proporcionó el número de cuentas prediales que por año registra (sin desglosar cuántas correspondían a vivienda en condominio).

Sin embargo, del análisis a dicha respuesta,³⁰ se advierte que en el año 2000 la Ciudad contaba con 1,685,244 cuentas prediales de vivienda (condominales y no condominales), las cuales fueron mostraron un aumento promedio anual de 1.67%, destacando que, en el año 2017, únicamente registraron un aumento de 1.13% (el más bajo), con 13,451 nuevas viviendas registradas ante dicha Secretaría. (Véase Tabla 28) Del análisis de la tabla señalada, se advierte que el registro anual de viviendas ante la Secretaría de finanzas, es superior a la construcción total de viviendas que las Delegaciones han reportado tener manifestadas ante ellas (Ver Tabla 1 y 21), pues tan sólo en el año 2007, se registraron 70,085 nuevas viviendas.

Para el año 2016 y 2017 el registro de nuevas cuentas prediales ha sido de 23,995 y 25,206 respectivamente, cantidades que son aproximadas a las 65,702 viviendas que se estima fue construida de forma ilegal en dichos años (Véase Tablas 1 y 21), a los que dicho sea de paso, se les han denominado los años del “boom inmobiliario en la Ciudad de México”³¹

³⁰ Solicitud de transparencia con número de folio 0106000213818.

³¹ Nombre asignado al periodo del año 2000 a la fecha, en el que se ha documentado el aumento de construcciones en la CDMX, tomado de varias notas periodísticas como “El boom inmobiliario en la CdMx: Tres gobiernos, vecinos hartos, leyes “a modo” y, ahora, el caos” visible en <http://www.sinembargo.mx/19-11-2016/3116733> “Por años se alertó que el boom de vivienda en la CdMx estaba sin control. Y ahora hay muertos...” visible en <http://www.sinembargo.mx/22-09-2017/3312598> consultadas el 1 de agosto de 2018.

Las cifras entregadas por la Secretaría de Finanzas si bien no especifican si se refieren a vivienda bajo régimen de propiedad en condominio o el tipo de construcción, lo que sí permite observar es que la Ciudad ha crecido en un 35% en cuentas prediales a lo largo de 18 años.

Así mismo, se advierte que las 13,451 cuentas nuevas registradas en un sólo año (2017), son superiores al número de viviendas que pudieron haber sido construidas en seis años (2012 al 2018) a partir de las 1526 manifestaciones reportadas por las 12 delegaciones que brindaron información y las 227 reportadas por Miguel Hidalgo correspondientes a 2017 y 2018. Lo que genera indicios de que las viviendas registradas ante SEFIN, pueden encontrarse construidas y vendidas sin contar con manifestación de construcción.

Si bien la SEFIN no definió cuántas cuentas catastrales son de vivienda condominal y cuántas no, lo cierto es que el territorio de la Ciudad de México tiene como única alternativa de crecimiento la vivienda vertical, de acuerdo al informe 2018 de la CONAVI a julio de este año sólo se registraron 71 (1.1%) nuevas viviendas horizontales frente a 6336 (98.9%) construidas de forma vertical.

Gráfico 4. Registro de Vivienda por tipo en la Ciudad de México.

Registro de Vivienda - Ciudad de México - Por Tipo			
Municipio	Horizontal	Vertical	Total
Azcapotzalco	0	146	146
Coyoacán	0	95	95
Cuajimalpa de Morelos	0	48	48
Gustavo A. Madero	0	635	635
Iztacalco	0	1,510	1,510
Iztapalapa	34	0	34
La Magdalena Contreras	24	0	24
Álvaro Obregón	0	670	670
Tlalpan	2	116	118
Benito Juárez	11	1,495	1,506
Cuauhtémoc	0	1,147	1,147
Miguel Hidalgo	0	242	242
Venustiano Carranza	0	232	232
Total	71	6,336	6,407

Fuente: Tomada del informe 2018 elaborado por la CONAVI, Registro de Vivienda (RUV), Datos al 31 de julio de 2018, visible en http://sniiiv.conavi.gob.mx/Reports/Inv_Viv_Vig/Registro_Vivienda.aspx, consultado el 1 de agosto de 2018.

En este sentido, es observable que el registro de nuevas cuentas catastrales tan sólo en el año 2017 fue de 25,206, son superiores a las viviendas que tiene registradas CONAVI como oferta para el año 2018 de 15,044, y ello obedece a la facilidad con la que se registran los regímenes de propiedad en condominio en la Ciudad, aun y cuando la vivienda no haya sido legalmente autorizada para su uso y ocupación como se mencionó anteriormente y como se detallará en el siguiente apartado.

1.2.3. Daños a los compradores

Una de las consecuencias desfavorables y algunas veces irremediables, es la inseguridad jurídica de los particulares y su patrimonio, generada por la compraventa de la vivienda construida de forma ilegal, siendo éste el momento en el que junto con el inmueble se adquieren las consecuencias de irregularidades u omisiones sucedidas durante el procedimiento constructivo.

La transgresión del Estado de Derecho, que genera inseguridad jurídica y falta de certeza legal al patrimonio de las personas, es sin duda una causa suficiente para realizar un planteamiento serio de política pública que atienda el problema y sus consecuencias, debido a que no sólo se encuentra afectación en la eficacia y eficiencia del aparato gubernamental que interviene al momento en que los particulares realizan la compra de la vivienda construida de forma ilegal, si no que las violaciones perpetradas, subsisten y se perpetúa en el tiempo.

La ilegalidad de la vivienda es difícil de advertir por parte de los particulares que la adquieren, y también resulta difícil de abatir por parte de las autoridades, pues al momento en que se transfiere la propiedad del inmueble, se traslada con ella los vicios ocultos generados durante su construcción y toda vez que el comprador realizó la transacción de buena fe, resulta imposible para la autoridad hacer cumplir sus

determinaciones, debido a que significaría un despliegue de recursos humanos y materiales, al entablar nuevos procedimientos legales en contra de los nuevos dueños, quienes cuentan con diversos elementos jurídicos a su favor, ya que aun y cuando incentivan la construcción ilegal al ser parte de la demanda en el mercado, no fueron quienes directamente violaron las normas y su compra puede ser calificada de “buena fe”.

Las consecuencias no deseadas, generadas por la adquisición de vivienda de construcción ilegal pueden presentarse de la siguiente forma:

- Incurrir en el delito de uso de documentos falsos al momento de realizar la compraventa ante los notarios públicos, pues éstos no tienen como obligación validar la autenticidad de los documentos en los que basan la procedencia de los actos de los que dan fe, y las inmobiliarias que construyeron de manera ilegal, hacen uso de la falsificación de documentos necesarios para tales actos, como son los Certificados de Uso de Suelo, los avisos de terminación de obra y las autorizaciones de uso y ocupación. Situación que ha sido denunciada en diversos predios de la Ciudad, como en los departamentos ubicados en Minería 88, colonia Escandón y Laguna de San

Cristóbal 69, en la colonia Anáhuac, ambos de la Delegación Miguel Hidalgo.³²

- No poder realizar la inscripción de la compraventa ante el RPPyC, ya que si bien la documentación puede pasar inadvertida por el filtro de la notaría pública, al momento de que se solicita la inscripción de la compraventa ante ese órgano registral, puede ser negada a causa de que el inmueble puede tener o haber tenido procedimientos de calificación de infracciones o revocaciones de manifestaciones, que tuvieron como sanción la solicitud de la “custodia del folio real” a fin de evitar la compraventa de éstas³³.

Se solicitó al RPPyC informara sobre el número de solicitudes de “custodia de folios” que le han realizado diversas dependencias del gobierno y el número de custodias que haya ejecutado con motivo de

³² Información obtenida de las notas periodísticas “Escrituran Minería 88 con oficios falsos”, visible en <https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?id=1113621&v=3&urlredirect=https://www.reforma.com/aplicaciones/articulo/default.aspx?id=1113621&v=3> y “Denuncian a notario por escriturar documentación falsa”, visible en <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2017/05/16/1163900> ambas consultadas el 20 de junio de 2018.

³³ Artículos 90 de la Ley Registral de la Ciudad de México y 159 y 165 del Reglamento de la Ley Registral de la Ciudad de México, visible en la respuesta dada a la solicitud de información pública 0116000089118. Visible en <http://201.161.9.246/InfomexDF/consulta.html> consultada el 20 de junio de 2018.

procedimientos relacionados con la materia de “construcciones y violaciones a uso de suelo”, sin embargo únicamente manifestó que a solicitud de delegaciones ha procedido a la custodia de 82 folios reales del año 2016 al 2018, de los cuales 52 fueron a solicitud de la Delegación Gustavo A. Madero, 28 de Miguel Hidalgo y 2 de otras; a solicitud del Instituto 87 en el año 2016, 173 en el 2017 y 29 en el 2018 y por parte de la PAOT, 42 en el año 2016, 56 en el año 2017 y 15 en el 2018.³⁴ Por lo que se concluye que existe 484 inmuebles que al tener impuesta una “custodia” de folio real, no puede inscribirse en éste ninguna anotación que modifique su situación legal, entre ellas por ejemplo la compraventa.

- Una vez que el inmueble fue sometido a procedimientos de verificación o de nulidad y se han impuesto sanciones como multas o demoliciones, la autoridad sancionadora al momento de ejecutar dichas determinaciones, ordena la imposición del estado de clausura (fijando los sellos correspondientes) la cual subsistirá en tanto no se cumpla con el resto de las sanciones.

Sin embargo, en diversas ocasiones tales inmuebles se encuentran ya habitados y la autoridad se ve

³⁴ Información obtenida con base en la respuesta dada a la solicitud de información pública con número de folio 0116000089118, realizada a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la CDMX.

imposibilitada para demoler, por lo que la única acción que reiteran es la reimposición de sellos cada que estos son desaparecidos, perpetuando la ilegalidad de su construcción.

- Así mismo, la autoridad sancionadora al haber impuesto multas por la indebida construcción de la vivienda, gira oficios a SEFIN con el objetivo de que se impongan créditos fiscales en contra de la persona física o moral que sea la titular de la propiedad, por lo que el comprador de buena fe, puede ser objeto de dicha imposición, ser requerido y sujeto a procedimientos administrativos de ejecución a causa de la sanción no pagada.

Como se puede observar, las afectaciones generadas por la adquisición de vivienda son de gran importancia y son los compradores quienes cargan con la inseguridad jurídica en la que se les coloca, la cual puede detonar en cualquier momento.

2. Las causas de la construcción ilegal de vivienda

2.1 La manifestación de construcción. Un incentivo perverso.

El proceso constructivo es complejo, tiene su inicio a partir de la elaboración del proyecto ejecutivo de la obra, en el cual con base en las pautas dadas por la normatividad de uso de suelo contenidas en el documento denominado Certificado de zonificación de uso de suelo o Certificado de zonificación de uso de suelo por derechos adquiridos (emitidos por la SEDUVI), el empresario a través de su cuerpo de ingenieros y arquitectos determinan las dimensiones y especificaciones de la construcción; jurídicamente comienza con la presentación de la manifestación de construcción ante la Ventanilla Única Delegacional (VUD) y culmina de acuerdo al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México con el aviso de terminación de obra y un permiso de uso y ocupación del citado inmueble³⁵.

Para la debida integración de la manifestación de construcción, previo a su elaboración y presentación ante la delegación, el titular debe solicitar diversas documentales ante oficinas administrativas de gobiernos locales, centrales, federales e

³⁵ Artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf consultado el 29 de abril de 2018.

incluso se requiere de los servicios de auxiliares de la administración pública como los directores responsables de obra y corresponsables de seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico y en instalaciones.

Tabla 29 Autoridades que intervienen en el proceso administrativo de construcción de vivienda y los trámites que expiden para la integración de la manifestación de construcción.

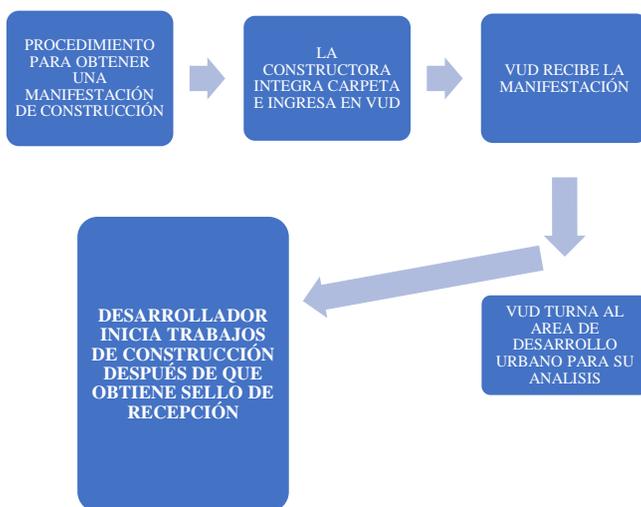
	Autoridades	Nombre del trámite
1	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dictamen de impacto urbano; ✓ Delimitación de zonas; ✓ Dictamen técnico en área de conservación patrimonial; ✓ Polígono de actuación; ✓ Dictamen de estudio de impacto urbano; ✓ Transferencias de potencialidad; ✓ Dictamen de aplicación de las normas generales de ordenación.
2	Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dictamen o autorización de impacto ambiental; ✓ Declaratoria de cumplimiento ambiental; ✓ Plan de residuos sólidos.
3	Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dictamen de factibilidad de servicios; ✓ Aprobación del sistema de aprovechamiento de captación de aguas pluviales; ✓ Constancia de adeudos de consumo de agua;

		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Aceptación o convenio de obras de reforzamiento hidráulico (art. 302).
4	Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México (SEFIN)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Constancia de no adeudos de predial; ✓ Constancia de reducciones fiscales; ✓ Recaudar y emitir recibos por pago de derechos consagrados en los artículos 181, 182, 183, 300, 301, y 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México.
5	Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dictamen de inmuebles con valor artístico o monumento artístico.
6	El Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Dictamen de inmuebles con valor histórico o con potencial arqueológico.
7	16 Órganos Político Administrativos conocidos como delegaciones	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Constancia de alineamiento y de número oficial; ✓ Visto Bueno de Seguridad y Operación ✓ Programa interno de protección civil ✓ Aviso de terminación de obra ✓ Permiso de uso y ocupación
8	Director Responsable de Obra (DRO)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Elaboración y firma de Planos ✓ Proyecto ejecutivo ✓ Firma de cartas responsivas en su materia.
9	DRO Seguridad estructural, en diseño urbano y arquitectónico o en instalaciones,	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Elaboración y firma de planos ✓ Firma de cartas responsivas en su materia.

Fuente: Elaboración propia con base en lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, todos aplicables a la Ciudad de México.

El procedimiento administrativo que siguen las manifestaciones de construcción ante las delegaciones es el siguiente:

Figura 1. Procedimiento administrativo de una manifestación de construcción.



Fuente: De elaboración propia, con base en información prevista en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal 2014. Se muestran las 7 autoridades y 2 auxiliares de la administración pública que participan en la integración de la carpeta de manifestación de obra, identificando con rojo aquellas de quienes es más común les sea falsificada la documentación que emiten de acuerdo a lo manifestado por el Lic. Jorge Sánchez Tudón JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo.

El documento primordial para la debida integración de la manifestación es el certificado único de zonificación de uso de suelo, el cual puede también ser solicitado de forma digital a través de una plataforma electrónica (certificado único de

zonificación de uso de suelo digital) o bien un certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos.

El certificado de uso de suelo es el documento que contiene las especificaciones legales respecto a lo que legalmente puede destinarse dicho predio, establece con base en diversas normas la vocación asignada a éste, es decir, la altura, densidad, intensidad, restricciones, tipo de vivienda y giros comerciales que pueden ser construidos, también establece el tipo de normas generales y particulares que le son aplicables al mismo, por lo que éste es el documento que con más frecuencia es falsificado³⁶ para poder aparentar menores restricciones y mayores beneficios a favor de los proyectos inmobiliarios.

Es importante destacar que SACMEX, es quien determina si la obra a construir puede -por sus dimensiones, ubicación y características- contar con suficiencia o no del suministro del servicio de agua potable para el consumo humano por parte de dicha dependencia y, en razón de ello, si se le podrá otorgar o no el servicio.

³⁶ Información obtenida a través de entrevista con el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo, quien refirió que los usos de suelo los envían para validación ante SEDUVI únicamente cuándo consideran que el contenido del mismo difiere en contenido con la normatividad aplicable y que de cada 10 solicitudes de validación la dependencia niega el reconocimiento de un 20 a un 40%.

Los inconvenientes que se advierten en la práctica son que, si la constructora exhibe un dictamen de factibilidad positivo y las delegaciones solicitan (sí así lo consideran necesario³⁷) su validación, dicha oficina NO da respuesta a dichos oficios, por lo que la legitimidad de éste no puede ser comprobada³⁸; y si el dictamen de factibilidad es entregado al constructor en sentido negativo, las constructoras pueden al no contar con dicha documental, falsificarla o en su defecto realizar la impugnación correspondiente, ya que el agua, al ser un líquido vital para la sobrevivencia de las personas es considerado como un derecho humano que no puede ser negado a ninguna persona de manera absoluta, por lo que dichos litigios son en su mayoría ganados por los constructores y SACMEX es obligada a otorgar el servicio.

Las documentales emitidas por la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México (SEFIN) son también susceptibles de falsificar, debido a que en ocasiones los inmuebles no se

³⁷ Se utiliza la expresión “si lo consideran necesario”, en atención a que la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, en su artículo 32 establece expresamente que *“Las manifestaciones, informes o declaraciones rendidas por los interesados a la autoridad competente, así como los documentos aportados, se presumirán ciertos salvo prueba en contrario, y estarán sujetos en todo momento a la verificación de la autoridad.”* Es decir, no establece como obligación a los funcionarios la validación de la documentación que utilizan para los trámites, y sólo lo hacen si es que lo consideran necesario en razón de alguna incongruencia.

³⁸ Información proporcionada en entrevista por el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, Jefe de la Unidad Departamental de manifestaciones de construcción en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de mayo de 2018.

encuentran con los pagos de impuesto predial al corriente y la constancia reporta adeudos, lo que se convierte en impedimento para que le sea recibida la manifestación de construcción ante la VUD, al igual los recibos de pago de los artículos indicados en menos proporción pero son falsificados.³⁹

En esta etapa encontramos la participación de auxiliares de la administración pública como el Director Responsable de Obra⁴⁰ (DRO) identificado como un auxiliar de la administración pública, que cuenta con un registro y autorización por la SEDUVI, funge como responsable de la observancia de la Ley, los Reglamentos y demás disposiciones legales aplicables a la materia de construcción, y es quien otorga su responsiva en el ámbito de su intervención profesional en las obras que dirige (RCDF, 2014, p. 5), por lo tanto el cumplimiento normativo y la facultad de supervisión de las obras se encuentra delegado al DRO por parte de la Administración Pública.

³⁹ Información obtenida a través de entrevista con el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo.

⁴⁰ Figura prevista en el artículo 32 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, 2015, visible en http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf consultado el 20 de mayo de 2018.

Los corresponsables⁴¹, también son auxiliares de la administración pública, con autorización y registro de la SEDUVI, quienes cuentan con conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el DRO o autónoma en las obras en que otorgue su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional; estos pueden ser especialistas en seguridad estructural, en diseño urbano y arquitectónico o en instalaciones, y de igual forma están obligados a cumplir con la normatividad aplicable en la materia de construcción (RCDF, 2014, p. 7).

Una vez presentada la manifestación ante las ventanillas únicas delegacionales, los expedientes son turnados para su análisis y revisión a las áreas correspondientes. La revisión podría ser un proceso exhaustivo y minucioso, pues la autoridad delegacional si lo “considera necesario”, puede solicitar la validación de todos y cada uno de los documentos que integran el multicitado expediente constructivo, sin embargo, ésta es una práctica que en la mayoría de los casos no sucede y cuando sucede el menor de los inconvenientes es

⁴¹ Figura prevista en el artículo 36 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, 2015, visible en http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf consultado el 20 de mayo de 2018.

el tiempo de espera en las respuestas que en diversas ocasiones pueden no darse.⁴²

En tanto se vive administrativamente ese análisis minucioso y se toman las decisiones correspondientes (proceso que puede durar de 3 a 12 meses, las empresas avanzan en su construcción a gran velocidad, los ciudadanos colindantes se afectan y llenan de incertidumbre, las delegaciones son cuestionadas y las posibilidades de daños colaterales se amplían, todo a causa de la forma laxa en que se encuentra regulado el procedimiento de construcción y que de manera breve se reseñó en los párrafos que anteceden.

2.2 El procedimiento de revocación

Las manifestaciones de construcción al ser un acto administrativo en el cual la autoridad delegacional únicamente “recibe” para su tramitación la carpeta correspondiente y en el que el ciudadano puede iniciar con los trabajos de construcción de manera inmediata al contar únicamente con los sellos de recepción, se ha convertido en un esquema de abusos por parte de los particulares, ya que una vez que han realizado la manifestación de construcción y sus trabajos han dado inicio, resulta difícil poder frenar dicha edificación, no sólo por la posible existencia de algún tipo de colusión con las

⁴² Información obtenida a través de entrevista con el Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, JUD de Manifestaciones de Construcción en la Delegación Miguel Hidalgo.

autoridades, simplemente porque la iniciativa privada cuenta con mejores incentivos, más capacidades y mayores recursos económicos, materiales y humanos que les permiten cumplir sus objetivos en menores tiempos que la propia administración pública.⁴³

La revocación es la figura jurídica por medio de la cual una autoridad extingue actos administrativos previamente realizados, es utilizado para las manifestaciones de construcción cuando de la revisión técnica realizada por el área de desarrollo urbano se advierte que ésta incumple con alguno de sus requisitos normativos, que cuenta con documentales apócrifas, o que se encuentra violando alguna disposición en materia de desarrollo urbano, uso de suelo o construcciones, y se procede en consecuencia, después de un debido proceso (Ver figura 2), en el que se garantiza el derecho de audiencia y se permite el ejercicio de la debida defensa, a revocar la manifestación de construcción, cuyo efecto es tenerla por no interpuesta y en consecuencia la obligación de dejar de construir.

⁴³ Información obtenida a través de entrevista con el Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20 de marzo de 2018.

Figura 2. Procedimiento de Revocación de una manifestación.

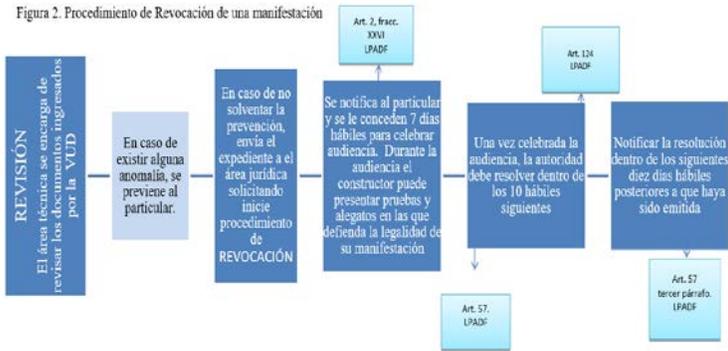


Figura 2. De elaboración propia con base en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Se muestra el proceso de un procedimiento de revocación de manifestación de construcción

Los efectos de una resolución que determina la revocación de las manifestaciones registradas de forma anómala, insuficiente o con base en documentación apócrifa, son la orden de frenar los trabajos constructivos y la demolición de los ya realizados, situación que en la práctica no sucede, pues al momento de que los particulares hacen uso de los medios de defensa previstos en la Ley de Justicia Administrativa de la Ciudad de México y en la Ley Federal de Amparo, solicitan la aplicación de la figura de suspensión del acto administrativo, cuyo efecto es evitar que la resolución sea ejecutada a efecto de evitar posibles transgresiones a la esfera jurídica de los gobernados, bajo el argumento de un exceso o deficiencia en el actuar de las autoridades. (LJFACDMX, 2017 y LA, 2011)

Si bien, un procedimiento de revocación podría ser atendido en máximo tres meses, de acuerdo a los términos previstos en la LPADF, en muchos casos su resolución llega a ser de más de seis meses, a causa de cargas excesivas de trabajo, deficiencias administrativas y falta de pericia en los términos o por un posible acuerdo de dilación entre constructor y servidor público, estas son deficiencias administrativas, que difícilmente son denunciadas, pues el ciudadano interesado en hacer valer la dilación de la justicia es beneficiado con dichos retrasos, y eso es motivo suficiente para que la resolución que le puede ser adversa a sus intereses sea impugnada ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México (TJACDMX) aduciendo la caducidad del procedimiento (inactividad procesal por más de 3 meses por alguna de las partes), por lo que al ser un agravio procedente legalmente, las resoluciones son anuladas y ésta es una forma de evadir la legalidad.⁴⁴

Adicionalmente existen diversas causales de impugnación de la resolución que revoca la manifestación de construcción, y el procedimiento posterior a la tramitación del juicio de nulidad ante el TJACDMX, es litigar en la siguiente instancia que son

⁴⁴ Información obtenida a través de entrevista con el Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20 de marzo de 2018.

los Tribunales Federales en materia Administrativa, a través de la interposición de un recurso de revisión, el cual puede tardar en resolverse hasta un año más.

2.3 Los procedimientos de verificación

Las delegaciones y el Instituto, cuentan con facultades de verificación, las primeras en materia de obra (a través del personal del propio Instituto) y el Instituto (a través de sus facultades exclusivas) en materia de uso de suelo, de acuerdo al Reglamento de Verificación Administrativa de la Ciudad de México (en adelante el Reglamento). En consecuencia, ambas autoridades pueden apersonarse ante una obra a ejercer dichas facultades, pues mientras la Delegación califica que las normas de construcción no sean violentadas, el Instituto verifica y califica que la normatividad en materia de uso de suelo no se transgreda.

Estas facultades son ejercidas de forma independiente, las delegaciones instruyen la ejecución de verificaciones en materia de obra, a efecto de constatar que los trabajos que se realizan se encuentren apegados a lo manifestado por los constructores, lo cual se realiza a través de órdenes de verificación emitidas por las áreas jurídicas delegacionales, que ejecutan los verificadores asignados a dicho órgano administrativo por parte del Instituto, quienes acuden al predio que corresponda a realizar la visita de verificación, para lo cual

se requiere la presencia de personal de la empresa inmobiliaria que represente los intereses de ésta.⁴⁵

Las visitas de verificación por mandato legal deben ser entendidas por el interesado o un representante legal, quien debe permitir el acceso al personal del Instituto a efecto de que de forma presencial constate las dimensiones y cualidades de la construcción, situación que en la realidad es difícil que suceda, pues el empresario constructor sabedor de las deficiencias de su construcción, en ocasiones da instrucciones precisas a su personal de obstaculizar el trabajo de los verificadores, absteniéndose de atenderlos, por lo que pueden manifestar una oposición a dicha verificación, lo cual pueden realizar hasta por 2 ocasiones de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, antes de poder ser suspendidos los trabajos de construcción por oposición sanción y se impone una multa por la cantidad aproximada de \$15,000.00⁴⁶ (RVADF, 2011)⁴⁷

En el caso de que se haya permitido la realización de la verificación, el Instituto emite un Acta Administrativa

⁴⁵ Información obtenida a través de entrevista con el Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20 de marzo de 2018.

⁴⁶ Artículo 53 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal. Visible en http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf consultado el 28 de mayo de 2018

⁴⁷ Información obtenida a través de entrevista con el Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20 de marzo de 2018.

resultante de la inspección, en la que se establecen las características de la obra que pudo advertir el personal verificador y en la misma otorga un plazo de diez días hábiles a la inmobiliaria para manifestar lo que a su derecho convenga, y exhibir las pruebas que crea pertinentes, en caso de no hacer uso de ese derecho la autoridad emite su resolución en los siguientes diez días y en caso de sí haber realizado manifestaciones, se fija una fecha de audiencia para la recepción de las pruebas y con posterioridad a ello solicita a el área técnica (desarrollo urbano) emita sus consideraciones respecto a las documentales que la empresa constructora haya exhibido, respuesta que no es expedita en la mayoría de los casos⁴⁸.

Una vez que el área calificó el acta y emite resolución, la obra puede ser sancionada dependiendo de la gravedad de la falta, con multas y/o la orden de demolición si los trabajos encontrados excedieron o fueron distintos a los manifestados en el área de desarrollo urbano, por lo que la Delegación puede imponer inmediatamente el estado de suspensión o clausura,

⁴⁸ Información obtenida a través de entrevista con el Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20 de marzo de 2018.

hasta en tanto la constructora pruebe haber cumplido con la sanción impuesta.⁴⁹

Las delegaciones al momento de calificar las infracciones también cuentan con la facultad de solicitar al RPPyC el resguardo de los folios reales⁵⁰, a efecto de evitar que se puedan realizar inscripciones (de régimen de propiedad en condominio o compraventa) y salvaguardar los intereses de particulares que pretendan realizar compra de tales viviendas. Sin embargo, ésta no es una medida a la que se recurra frecuentemente, probablemente por falta de conocimiento de la autoridad o porque su solicitud no es un acto al que se encuentre obligada y el hecho de solicitarlo o no es un acto discrecional de las autoridades impositoras de las sanciones.⁵¹ En ese tenor, se puede concluir que el hecho de enfrentar un procedimiento de verificación no garantiza que la obra sea suspendida, pues la imposición del estado de clausura se realiza una vez que se dicta resolución definitiva, y es una sanción que puede ser impugnada vía juicio de nulidad o juicio de amparo⁵². Mientras transcurren los tiempos legales en

⁴⁹ Información obtenida a través de entrevista con el Lic. Paulo Figueroa Cortés, Subdirector de Calificación de infracciones y verificaciones en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 10 de marzo de 2018.

⁵⁰ Información obtenida con base en la respuesta dada a la solicitud de información pública con número de folio 0116000089118, realizada a la Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la CDMX.

⁵¹ Idem.

⁵² Ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la CDMX o ante el Poder Judicial de la Federación respectivamente. Información obtenida a través

dichas impugnaciones, las construcciones siguen avanzando, pues tales medios de impugnación prevén ordenar a la autoridad sancionadora se abstenga de ejecutar las sanciones impuestas y en algunos casos el levantamiento provisional de la clausura ya ejecutada⁵³.

2.4 Resumiendo las causas de la construcción ilegal de la vivienda

Como se demostró en los apartados anteriores, las condiciones de regulación en materia de construcciones y verificación están dadas para que las empresas constructoras tratando de maximizar el producto de sus capitales y obtener mayores ganancias, realicen construcciones en las que muchas veces, a través de la violación a la normatividad de uso de suelo logran construir grandes edificaciones de forma ilegal, por ejemplo construyendo vivienda multifamiliar en dónde sólo esté permitida la vivienda unifamiliar, departamentos con superficie mayor o menor a la autorizada (densidad) o haciendo más departamentos y/o niveles de construcción (intensidad) de los permitidos en dicho predio.

de entrevista con el Lic. Paulo Figueroa Cortés, Subdirector de Calificación de infracciones y verificaciones en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 10 de marzo de 2018.

⁵³ Información obtenida a través de entrevista con el Lic. Paulo Figueroa Cortés, Subdirector de Calificación de infracciones y verificaciones en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 10 de marzo de 2018.

De la investigación realizada, se advierten los siguientes hallazgos relevantes que alertan sobre la necesidad de establecer una política pública que establezca garantías para los particulares que ponen en riesgo su patrimonio al adquirir vivienda nueva sin conocer sobre la legalidad en la que fue construida, incentivando de manera directa la propia producción de ésta pese a prácticas ilegales:

1. El proceso constructivo se encuentra atomizado en cuanto a autoridades responsables del proceso constructivo y sus respectivas facultades en la materia. Existen autoridades de diversos órdenes de gobierno que intervienen en el mismo proceso y autoridades que desde sus facultades de vigilancia o jurisdiccionales coinciden en acciones sobre una misma obra.
2. Los procedimientos tendientes a frenar los procesos constructivos, deben ser llevados a cabo salvaguardando las garantías de audiencia y debido proceso, lo que no permite que exista la posibilidad de suspender o clausurar inmediatamente una obra, a menos que carezca completamente de documentales, sin embargo, si cuenta con manifestación de construcción, son las autoridades administrativas las que tienen que acreditar que ésta se encuentra fuera de los márgenes legales que le son aplicables y enfrentar la defensa que las constructoras emprenden ante instancias jurisdiccionales.

3. Las delegaciones no cuentan con alguna herramienta que les obligue y permita dar a conocer amplia y oportunamente a ciudadanos y otras autoridades relacionadas con el tema (como los notarios públicos), los proyectos constructivos, las documentales exhibidas en las manifestaciones de construcción, los resultados del análisis de las manifestaciones, el DRO responsable de la obra, los profesionales y autoridades que intervienen en la expedición de documentales a través de las cuales las constructoras se basan para el desarrollo de sus obras, tales como los impactos urbanos, ambientales, de protección civil, de factibilidad de servicios, usos de suelo, pagos, obras de mitigación, entre otros.

4. Las violaciones a la normatividad en materia de uso de suelo, no siempre pueden ser denunciadas, en razón de que se advierte que no existen mecanismos accesibles y eficaces en materia de transparencia, para que ciudadanos o autoridades, conozcan de manera inmediata las acciones u omisiones en el actuar de cada una de las autoridades involucradas en el problema ni de las constructoras. Prueba de ello, son las respuestas dadas por diversas delegaciones y autoridades⁵⁴ a las solicitudes de transparencia, en las que argumentando imposibilidad física de procesar información, ponen a

⁵⁴ Benito Juárez, Gustavo A. Madero, Miguel Hidalgo y FEDAPUR.

disposición del solicitante los expedientes, a sabiendas que una de las garantías de los mecanismos de transparencia es el anonimato, obligando con ello al ciudadano a presentarse físicamente para consultar expedientes (situación que difícilmente acontece, pues el ciudadano interesado se siente expuesto o simplemente puede carecer del conocimiento técnico para el manejo e interpretación de los expedientes).

La multiplicidad de autoridades, la desconexión de información y descoordinación entre las involucradas en el proceso de construcción, las de los procesos de verificación y vigilancia y las responsables en el proceso de compraventa, genera asimetrías de información entre éstas y los ciudadanos que la adquieren.

La atomización del proceso de construcción, la amplia cantidad de autoridades que intervienen en el proceso, la facilidad de realizar la compraventa de este tipo de vivienda (construida de forma ilegal), el desconocimiento de dicha situación y la falta de herramientas accesibles, eficientes y eficaces para romper con esas asimetrías de información, son causas que incentivan la construcción de vivienda ilegal en la Ciudad.

Del análisis del problema expuesto se advierte que no existen políticas públicas o herramientas que directamente signifiquen un combate frontal a la construcción ilegal.

No obstante, el malestar social que causa la construcción de obras ilegales es más que evidente, la ciudad se colapsa día a día, la ciudadanía clama por establecer límites a las empresas desarrolladoras, pues los efectos no deseados que impactan en la colectividad, las afectaciones de los particulares que adquieren la vivienda construida ilegalmente, la ineficiencia e ineficacia en la que se coloca a las autoridades encargadas de implementar la regulación existente, son motivos suficientes para advertir la necesidad de plantear acciones y herramientas de política pública que permitan la coordinación, conexión y transparencia entre autoridades y ciudadanía involucradas e interesadas en los procesos constructivos.

3. Alternativas para la atención del problema.

En la problemática expuesta, se identifica situaciones y conductas que propician las siguientes situaciones problemáticas:

- Regulación ineficiente e ineficaz para atender una de las actividades económicas más importantes del país, no sólo por los bienes privados que genera, sino por la necesidad que atiende en la población, los montos de inversión y los efectos adversos generados a lo largo de los últimos años.
- Asimetrías de información. Dentro de los efectos identificados por el problema público se advierte la presencia de éstas, entre autoridades y ciudadanos, pues la complejidad de los procedimientos constructivos, el número de autoridades que intervienen con sus respectivas y constantes toma de decisiones, el ejercicio de sus facultades, la conjugación de competencias, procedimientos, sanciones y falta de transparencia, provocan que los constructores puedan con mayor facilidad incurrir en la ilegalidad.
- Descoordinación administrativa; el número de autoridades que participan desde el momento de la integración del expediente para la manifestación de construcción hasta las que ejercen sus facultades de verificación, comprobación o registro, requieren conocer

de las acciones y determinaciones que se toman durante todos esos procesos en dicho predio, en tanto el proceso constructivo se desarrolle y consolide como una oferta de vivienda de la que se pueda dar fe de su legalidad.

A continuación, se analizan dos propuestas de alternativas de política pública, con las que se considera puede atender a las fallas antes descritas y reencausar la actividad gubernamental que en este momento y en esta materia se encuentra rebasada, con la finalidad de combatir los incentivos con los que hoy cuentan las constructoras para edificar al margen de la legalidad, causando los daños expuestos en el presente trabajo de investigación.

Propuesta 1. Reformas legislativas.

Reformar la regulación actual sobre las construcciones en la CDMX. El trámite de Registro de Manifestación de Construcción, previsto en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad, tiene como base el principio de buena fe que rige la relación entre la administración pública y los particulares, por lo que debería estar basado en el correcto entendimiento y cumplimiento de la normatividad, de sus alcances y limitaciones en ambos lados de la relación (autoridad-constructor).

Sin embargo, el esquema que muestra esta relación en la actualidad es de abusos a esa buena fe y violaciones

importantes a la normatividad que han producido como efecto el caos inmobiliario del que hoy se lee en los periódicos y las situaciones detalladas en el trabajo expuesto.

La propuesta consiste en modificar las disposiciones relativas a los registros de manifestaciones de construcción tipo B y C, que son las que aplican para la construcción de vivienda plurifamiliar, en usos de suelo habitacional o mixto; proponiendo reformar el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Previo a la presentación de las manifestaciones de construcción tipo B y C ante la VUD, se propone establecer un área de revisión previa del trámite, para brindar a los desarrolladores un análisis preventivo y adicional a la que constituiría el ingreso formal de su trámite.

En este esquema el constructor no podría ingresar su manifestación de construcción e iniciar con la actividad constructiva, si no cuenta con la autorización previa del proyecto a desarrollar, eliminando la posibilidad de que se dé inicio a construcciones de las que no se ha advertido la viabilidad, lo que traen consigo certeza de la legalidad de los proyectos que sean autorizados; así mismo, la autoridad revisora podría iniciar con la validación documental que conforman la manifestación de construcción, con anticipación

a su presentación, con lo que se aprovecharían los tiempos en la espera de respuestas.

Durante esta etapa de revisión, deberá realizarse la “socialización de la manifestación de construcción”, la cual se llevará a cabo en el predio a construir, y ante la presencia de los comités vecinales interesados, vecinos de la zona y desarrolladores o responsables, en el que deberán explicar en qué consistirá el proyecto a desarrollar, atender los cuestionamientos que se realicen al proyecto y mostrar los documentos que conformarán la manifestación de construcción.

Para tal efecto se proponen las siguientes reformas al Reglamento de Construcción de la Ciudad de México:

1.- Propuesta de reforma en el que se modifica los artículos 48 y 53; y crea el artículo 54 BIS, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 48.- Para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, se requiere:

a) ...

b) ...

La autoridad competente registrará la manifestación de construcción cuando se cumpla con la entrega de la documentación requerida, anotando los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra y los Corresponsables, sin examinar el contenido de los mismos,

entregando al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original, pudiendo éste iniciar de forma inmediata la construcción.

En caso de que faltaran algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación.

Para las manifestaciones a que se refieren los incisos II y III del artículo 51, adicional a la documentación requerida, se deberá presentar el oficio de viabilidad del proyecto, expedida por el área de “revisión de viabilidad de manifestaciones de obra” de la Delegación de que se trate.

...

ARTÍCULO 53.- *Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:*

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

*V. ...Las documentales antes señaladas deberán de ir selladas y firmadas por el área de **“revisión de viabilidad de manifestaciones de obra”** de la Delegación, quien habrá revisado y autorizado el proyecto de construcción.*

VI. Deberá adjuntar comprobante expedido por la autoridad Delegacional de que la “socialización de la manifestación de construcción” se llevó a cabo.

El servidor público no podrá solicitar documentos adicionales que no estén contemplados en este Reglamento, ni en el Manual de Trámites y Servicios al Público

Se crea el artículo 54 BIS, para efecto de establecer lo relativo a el área de nueva creación denominada **área de “revisión de viabilidad de manifestaciones de obra”**.

ARTÍCULO 54 BIS. - El área de “revisión de viabilidad de manifestaciones de obra” de la Delegación, deberá contar con personal especializado para la revisión previa de las manifestaciones tipo B y C, para lo cual contará con 30 días posteriores a su recepción, la entrega de la manifestación de construcción deberá presentarse de forma física y digital para su adecuado análisis.

El área revisará el estricto cumplimiento de la normatividad aplicable al proyecto, avalando los planos y documentos que cumplan con las normas relativas al uso de suelo y construcciones, con el sellado y firma del titular de esa área, en la totalidad de los documentos que conforman los requisitos de la manifestación de construcción, siendo requisitos necesarios para la aceptación del registro de la manifestación ante la Ventanilla Única Delegacional.

La documentación procedente de diversas autoridades y que integren el proyecto de manifestación, deberá ser enviada a validarse mediante oficio, bajo el apercibimiento contenido en el artículo 55 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.⁵⁵

Propuesta 2. Sistema Electrónico de “Construcciones CDMX”.

En el esquema de continuar con el trámite de manifestaciones de construcción con el que se cuenta actualmente, en el que los constructores pueden dar inicio a los trabajos de edificación de forma inmediata posterior al registro de la manifestación de construcción, se propone para efectos de eliminar las asimetrías de información entre los particulares y autoridades, la creación de un sistema electrónico de control de construcciones, al que se podría denominar “Construcciones CDMX”.

⁵⁵ Artículo 55.- ...

Los informes u opiniones solicitados a otras dependencias o entidades podrán ser obligatorios o facultativos, vinculantes o no. Salvo disposición legal en contrario, los informes y opiniones serán facultativos y no vinculantes para la dependencia o entidad que los solicitó y deberán incorporarse al expediente.

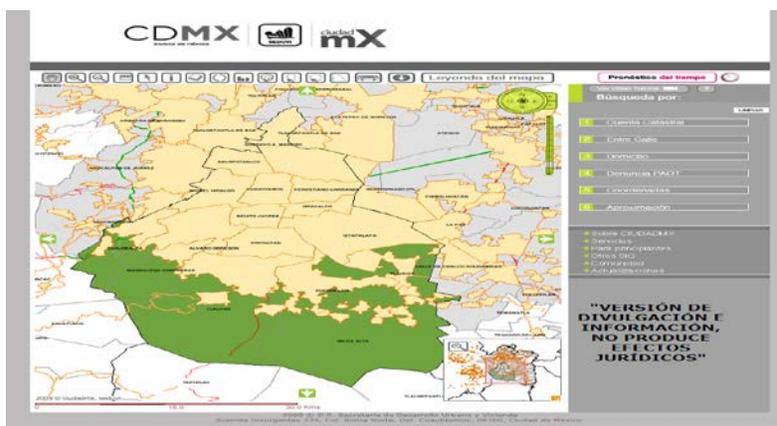
A quien se le solicite un informe u opinión, **deberá emitirlo dentro del plazo de siete días hábiles, salvo disposición que establezca otro plazo. Si transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior, no se recibiese el informe u opinión, cuando se trate de informes u opiniones obligatorios o vinculantes, se entenderá que no existe objeción a las pretensiones del interesado.**

El sistema deberá encontrarse a cargo de la SEDUVI, quien ya cuenta con un sistema de información geográfica (SIG SEDUVI), (Ver Gráfico 5) ubicado en la página web <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, basado en la georreferenciación de cada uno de los predios de la CDMX.

Este sistema cuenta con la posibilidad de ubicar cualquier predio de la ciudad a través de la cuenta catastral, del domicilio, de entre calles, de denuncia PAOT y por coordenadas o aproximación.

Una vez que el predio es ubicado, el sistema proporciona la información relativa a la normatividad en materia de uso de suelo que le es aplicable actualmente al predio de que se trate. En esta propuesta, se plante a que esa plataforma puede ampliarse y/o tomarse como base del Sistema Electrónico de “Construcciones CDMX”.

Gráfico 5. Página principal del SIG SEDUVI.



Fuente: Tomada de la página principal del SIG SEDUVI, visible en

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

En dicho sistema se especifica por cada uno de los predios la información relacionada con el tipo de uso de suelo vigente, normas especiales de aplicación, giros mercantiles permitidos y usos de suelo tramitados, entre otros datos, por lo que tomando como base dicha plataforma se propone adicionar a cada uno de los predios de la CDMX, un apartado denominado “Construcciones CDMX” que contenga de forma digital la documentación en versión pública para ciudadanos y en versión completa para autoridades, de la manifestación de construcción que se haya registrado, así como los oficios de prevención que emita el área al momento de revisarla, el desahogo de dicha prevención, las solicitudes de validación documental y los documentos con los que se acredite el aviso de terminación y autorización de uso y ocupación.

El sistema actualmente es de acceso público, sin embargo, se propone crear adicionalmente, cuentas de acceso para que cada una de las dependencias involucradas en el tema de uso de suelo, desarrollo urbano, construcciones y notarias públicas, puedan ingresar y validar la información y oficios que contenga cada manifestación de construcción o simplemente se haga la consulta del estatus de cada trámite.

Se propone que, en dicho sistema, se brinde información respecto a los siguientes puntos:

1. Tipo de manifestación.
2. Proyecto a desarrollar.
3. Documentales que conforman la manifestación en versión pública para ciudadanos y versión normal para las autoridades.
4. Mecanismo para la validación electrónica de las documentales, por cada una de las autoridades que las expidió.
5. Video de la socialización del proyecto.
6. Informe respecto a la existencia de, estatus y resolución de:
 - Aviso de terminación de la obra
 - Autorización del uso y ocupación del inmueble
 - Recursos de Revocación de las manifestaciones de construcción.
 - Procedimientos de Verificación Delegacional o del Instituto central.
 - Procedimientos de lesividad.
 - Procedimientos de Investigación ante la PAOT
 - Procesos de investigación ante FEDAPUR
 - Procedimientos de cambio de uso de suelo por parte de la ALDF, SEDUVI o el PJF
 - Procedimientos de inscripción a régimen condominal y/o compraventa o avisos preventivos.

Cada Autoridad involucrada en el proceso constructivo deberá crear una Jefatura de Unidad Departamental, cuya obligación será digitalizar y subir al sistema las solicitudes, expedientes y

resoluciones que recaigan a cada uno de los trámites en los que tiene competencia y que forman parte de la manifestación de construcción o de alguno de sus requisitos.

Las autoridades involucradas en la expedición de documentales necesarias para la integración de la manifestación deberán validar la legalidad de la documental de su competencia mediante firma electrónica, lo que servirá como certeza de legalidad del documento, tanto a la Delegación que analiza la manifestación, a ciudadanos que consulten el portal y a autoridades ante quienes se presente la misma documental en posteriores o diversas ocasiones.

Dentro de los usuarios a quienes se destinará dicha información estarán los Notarios de la Ciudad y área conurbada, previo registro y autorización del administrador, a efecto de que puedan consultar de manera oficial y rápida la legalidad de las documentales que sean exhibidas ante su presencia para la realización de actos de su competencia.

Viabilidad Jurídica

La Constitución Política de Ciudad de México, establece en su artículo 16 las disposiciones relativas al ordenamiento territorial y en su apartado 4, señala que debe privilegiarse el interés público, por lo que ordena a las autoridades de su gobierno establecer programas, políticas y mecanismos

necesarios para minimizar las afectaciones sociales en el desarrollo de la obra y proyectos urbanos, públicos y privados. Así mismo, en su apartado 6 del mencionado artículo 16, establece que la ley debe prever las sanciones penales para servidores públicos que emitan permisos, licencias o autorizaciones que violen la normatividad y programas de ordenamiento territorial, así como para los particulares que dolosamente infrinjan dichas normas o hagan uso de documentales apócrifas para alguno de los trámites en materia de obra, ordenamiento territorial o medio ambiente.

Hasta aquí se encuentran viables jurídicamente las propuestas, las dos proponen instrumentos que benefician y fortalecen el interés público, afectado por la forma en que se encuentra regulada hoy en día la construcción en la ciudad, con lo que se atendería ampliamente tales disposiciones al implementar cualquiera de las dos opciones propuestas, ambas pretenden generar cambios que inhiban la construcción ilegal de vivienda.

Propuesta 1. Es viable jurídicamente toda vez que la reforma a los reglamentos de la CDMX, es una facultad que recae en el titular del Gobierno de la Ciudad, con fundamento en los artículos 122, Apartado A, Base III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Transitorios Primero y Segundo del Decreto por el que se declaran reformadas y

derogadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de la reforma política de la Ciudad de México; 8º, fracción II, 12, fracciones I y II, 67, fracciones II y XXXI, y 90, del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal, y 5º, 6º, párrafo primero, 7º, párrafo primero, 12, párrafo primero, 14 y 15, de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.

No obstante, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México cuenta con una Comisión especial que analiza las propuestas de reforma a éste, conformada el pasado 10 de noviembre de 2016 de la siguiente forma:

“SEGUNDO. - La Comisión para el estudio y propuestas de reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal se integrará por:

I. El Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que fungirá como Presidente;

II. El Titular de la Secretaría de Obras y Servicios;

III. El Titular de la Secretaría de Movilidad;

IV. El Titular de la Secretaría del Medio Ambiente;

V. El Titular de la Secretaría de Protección Civil, y

VI. El Titular de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.⁵⁶

⁵⁶

Visible

en

http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf consultado el 29 de junio de 2018.

Lo que se considera es un punto positivo adicional a la propuesta, pues las modificaciones sugeridas pasarían por el escrutinio de cinco áreas importantes en materia de construcciones, con lo que se confirma que la materia de desarrollo urbano y construcciones debe implementarse de forma integral e intersectorial.

Propuesta 2. La creación del sistema se plantea como una mejora al sistema que existe actualmente (SIG SEDUVI), en el que se propone que las diversas autoridades transparenten la documentación y tramitología en la que se basan las construcciones que se realicen en cada predio de la ciudad.

De conformidad con el artículo 3 de la Constitución de la CDMX, los principios rectores del gobierno de la CDMX, se basan la ética, la austeridad, la racionalidad, la transparencia, la apertura, la responsabilidad, la participación ciudadana y la rendición de cuentas con control de la gestión y evaluación. En este sentido, la creación del sistema Construcciones CDMX, coadyuva al cumplimiento de dichos principios, debido a que el uso del SIG SEDUVI como base del mismo, permite ahorros presupuestales con lo que se cumple con el principio de austeridad.

Con el desarrollo del sistema las autoridades involucradas darán cumplimiento al principio de ética, transparencia, racionalidad, apertura y responsabilidad, ya que deberán

validar la documentación que conforman las manifestaciones de construcción ahí digitalizadas, así como el uso para la confirmación y validez de las documentales que utilizarán para la toma de decisiones desde sus facultades.

La implementación del sistema es una herramienta que además de brindar certeza jurídica a autoridades y particulares que adquieren vivienda, también fortalecen la participación ciudadana y la rendición de cuentas con control de la gestión y evaluación, permitiendo que los ciudadanos sin necesidad de acreditar intereses legítimos o jurídicos tengan acceso a la información que impactará en el entorno y la ciudad.

Viabilidad Política

A unos meses de que la reforma política de la CDMX sea una realidad, es preciso definir la forma en que funcionará políticamente el gobierno de la ciudad. El poder ejecutivo local quedó a cargo de Claudia Sheinbaum, quien llegó a través de la postulación de la coalición “Juntos haremos historia” encabezada por el partido MORENA.

En cuanto a las Alcaldías, 11 quedaron a cargo de la coalición “Juntos haremos historia” encabezada por el partido MORENA, 4 por la coalición “Por la CDMX al frente” integrada por PAN, PRD y Movimiento Ciudadano y 1 por el Partido Revolucionario Institucional

<i>Delegación</i>	Fuerza política	Alcalde/Alcaldesa
-------------------	------------------------	--------------------------

<i>Álvaro Obregón Azcapotzalco</i>	Juntos Historia	Haremos	Layda Elena Sansores San Román
	Juntos Historia	Haremos	Vidal Llerenas Morales
<i>Benito Juárez</i>	Por Frente	CDMX al	Santiago Taboada Cortina
<i>Coyoacán</i>	Por Frente	CDMX al	Manuel Negrete Arias
<i>Cuajimalpa</i>	Partido Revolucionario Institucional		Adrián Rubalcaba Suárez,
<i>Cuauhtémoc</i>	Juntos Historia	Haremos	Néstor Núñez López
<i>Gustavo A. Madero Iztacalco</i>	Juntos Historia	Haremos	Francisco Chíguil Figueroa
	Juntos Historia	Haremos	Elizabeth Mateos Hernández
<i>Iztapalapa</i>	Juntos Historia	Haremos	Clara Marina Brugada Molina
<i>Magdalena Contreras</i>	Juntos Historia	Haremos	Patricia Ximena Ortiz Couturier
<i>Miguel Hidalgo</i>	Juntos Historia	Haremos	Víctor Hugo Romo de Vivar Guerra
<i>Milpa Alta</i>	Por Frente	CDMX al	José Octavio Rivero Villaseñor
<i>Tláhuac</i>	Juntos Historia	Haremos	Raymundo Martínez Vite
<i>Tlalpan</i>	Juntos Historia	Haremos	Patricia Elena Aceves Pastrana
<i>Venustiano Carranza</i>	Por Frente	CDMX al	Julio César Moreno Rivera
<i>Xochimilco</i>	Juntos Historia	Haremos	José Carlos Acosta

Respecto a las facultades de verificación, la Constitución de la CDMX, establece en su artículo 53, apartado B, inciso A), fracción XXII que ésta seguirá siendo una facultad de forma exclusiva de las Alcaldías en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección

ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano; sin embargo en el inciso b), indica que de forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México u otras autoridades medio ambiente, mobiliario urbano, desarrollo urbano y turismo.

El pasado 26 de abril de 2018, el Jefe de Gobierno de la Ciudad de México, José Ramón Amieva, anunció la creación de una Coordinación Estratégica para regular las construcciones inmobiliarias y fortalecer el desarrollo urbano sustentable, como parte de los ejes estratégicos sobre desarrollo urbano sustentable⁵⁷, la cual se encuentra conformada por los titulares de la Secretaría de Gobierno, de la PAOT y las Jefaturas Delegacionales quienes fueron llamadas a participar de forma presencial y para la entrega de los expedientes constructivos. No existe con precisión qué otras autoridades lo conforman sin embargo ya se han anunciado resultados en cuanto a clausuras Propuesta 1. No es viable políticamente, pues si bien es cierto que se requiere de reformas al RCCDMX, el cual pasa por la revisión de la Comisión para el estudio y propuestas de reformas al RCCDMX, previo a ser avalado y publicado por el titular del poder ejecutivo, no puede dejarse desapercibido el

⁵⁷ Visible en <https://www.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/presenta-gcdmx-ejes-estrategicos-sobre-desarrollo-urbano-sustentable> consultado el 30 de junio de 2018.

contemplar el poder político con el que cuentan las empresas inmobiliarias, suficiente para intentar obstaculizar los acuerdos necesarios para que las reformas sucedan, el sector de la industria de la construcción, vería mermados sus incentivos para invertir en proyectos que por estar vigilados u observados no signifiquen amplias ganancias, al reducir la magnitud de la construcción y apegarse a lo que las normas de uso de suelo les permite.

Así mismo, el propio gobierno empiece a reconocer las deficiencias de comunicación y coordinación entre las autoridades que participan en la regulación del desarrollo urbano al constituir la Coordinación estratégica señalada en los párrafos anteriores, sin que previamente haya propuesto una revisión del marco regulatorio que, en consideración de lo aquí estudiado, es un parte importante en las causas del problema.

Propuesta 2. Cuenta con viabilidad política, en primer lugar, por el reconocimiento que hace la administración respecto de la magnitud del problema de las construcciones ilegales, al proponer la creación de la Coordinación Estratégica para el Fortalecimiento del Desarrollo Urbano Sustentable, la cual puede ser fortalecida con un sistema como el que se propone en el presente trabajo, con mejores alcances y objetivos.

En consecuencia la puesta en marcha de la propuesta, requiere de la decisión de dos Secretarías del Gobierno de la Ciudad,

tanto de SEDUVI como la Secretaría de Gobierno, para poder establecer vía una disposición administrativa, los mecanismos que obliguen a el resto de las autoridades de la Ciudad de México vinculadas al proceso constructivo a digitalizar y poner a disposición de público y autoridades las documentales emitidas que amparen derechos o disposiciones relacionadas con la construcción de vivienda; adicionando la obligación de validación y consulta.

Viabilidad presupuestaria

Propuesta 1. No es viable presupuestariamente, debido a que se requiere aumentar de tres a cuatro contrataciones más del personal con el que se cuenta, y realizar las adquisiciones técnicas para la revisión digital, recursos que pueden ser obtenidos de un aumento en la solicitud de recursos al Congreso de la Ciudad de México⁵⁸, en el que de igual forma se encontraría con obstáculos y luchas de poder de las bancadas que conformarán el Congreso de la Ciudad.

Actualmente el Congreso se encuentra integrado de la siguiente manera:

<i>Partido Político</i>	Número de integrantes
<i>PAN</i>	11
<i>PRI</i>	5

⁵⁸ De conformidad con el artículo 29, inciso g), de la Constitución Política de la Ciudad de México, es facultad del Congreso de la Ciudad, examinar, discutir y aprobar anualmente la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos, aprobando primero las contribuciones, así como otros ingresos necesarios para financiar el gasto;

<i>PRD</i>	6
<i>PT</i>	3
<i>PVEM</i>	2
<i>PES</i>	1
<i>MORENA</i>	38
<i>TOTAL</i>	66

Como se puede observar, no se cuenta con una mayoría calificada, aunque sí una mayoría simple, lo que genera que al momento de la aprobación del presupuesto de la Ciudad se manifiesten los pesos y contrapesos partidistas aunado a la diversidad de fuerzas políticas que habrá en las Alcaldías y sus Concejales.

Propuesta 2. Cuenta con viabilidad presupuestaria, toda vez que el sistema de almacenamiento digital forma parte de los recursos digitales de SEDUVI, que como se mencionó actualmente cuenta con un sistema de georreferenciación de la ciudad⁵⁹, en el que se puede acceder a información relacionada con la normatividad de uso de suelo en cada predio de la ciudad, por lo que sólo significaría la ampliación de capacidades y el establecimiento de accesos para carga y visualización.

Respecto a la contratación de personal para la operación y puesta en marcha, SEDUVI puede solicitar una ampliación presupuestal etiquetando como programa especial la propuesta, y aprovechar al personal que actualmente opera el

⁵⁹ Visible en <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

sistema; el personal necesario para su implementación en las Alcaldías, puede ser destinado de las nóminas que actualmente tienen a su disposición, debido a que no requiere de especialización o conocimiento técnico, sino simplemente de capacitación en el uso del sistema y digitalización.

En conclusión, se advierte que la propuesta número 2 respecto a la creación de un sistema electrónico, en el que se concentre la documentación, información y trámites relacionados con la materia de obra y uso de suelo, es viable jurídica, presupuestaria y políticamente, en razón de no requerir de mayores consensos en el Congreso para alguna eventual reforma legislativa, sino únicamente de la coordinación entre el gobierno de la Ciudad y las Alcaldías, las cuales en su mayoría emanan del mismo partido político (Morena).

Respecto a presupuesto, si bien se requerirá de un aumento en las plantillas de gobierno, lo cierto es que existen diversas formas de atender dicha necesidad, la industria constructora en la ciudad, realiza los pagos que sean necesarios para poder construir y atender la demanda de vivienda en la ciudad, por lo que aumentar los costos en los trámites o contemplar el destino de una parte de los derechos que actualmente se recaudan son otra opción, ya que a mediano plazo se vería aumentada la recaudación en tanto se empiecen a cerrar las brechas de la construcción ilegal y las empresas cumplan con todos y cada

uno de los requisitos constructivos, incluidos los pagos de derechos.

Esta alternativa no solamente es viable en los apartados antes citados, también pretende abarcar el mayor número de procesos y autoridades que hacen que hoy en día el procedimiento se encuentre atomizado, situación que es aprovechada por los constructores para edificar de forma ilegal.

En la medida que se establezcan mecanismos efectivos para abatir el desorden, la desconexión, desorganización y opacidad que actualmente impera en el procedimiento atomizado de la construcción, las empresas inmobiliarias verán limitadas las posibilidades de transgredir la normatividad en la materia al contar con más vigilancia por parte de las autoridades y la ciudadanía, quienes podrán acceder a información, oportuna, veraz y completa de todas las autoridades que intervienen en el complejo procedimiento de construcción de vivienda en la CDMX.

4. Anexos de Tablas

Tabla 2. Respuestas proporcionadas por la Delegación Álvaro Obregón.

AÑO	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
	37	Consulta directa	272	219	Consulta directa
2013	37	Consulta directa			Consulta directa
2014	50	Consulta directa			Consulta directa
2015	49	Consulta directa			Consulta directa
2016	40	Consulta directa			Consulta directa
2017	46	Consulta directa			Consulta directa
2018	4	Consulta directa			Consulta directa
Total	263				

Fuente: Elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 0401000099118, contestada mediante oficio: CDU/UDMLCA/955/2018

⁶⁰ De aquí en adelante se entiende por Procedimientos de revocación, los relacionados con manifestaciones de construcción de vivienda plurifamiliar, en términos de las solicitudes de información pública realizada a la Delegación que corresponda.

Tabla 3. Respuestas proporcionadas por la Delegación Azcapotzalco.

<i>AÑO</i>	Manifestaciones (Tipo B)	Manifestaciones (Tipo C)	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Aviso de Terminación	Autorizaciones de uso y ocupación de Manif.	Autorizaciones de Uso y ocupación de Licencias
<i>2012</i>	28	1		35	1	32	1
<i>2013</i>	25	3		33	26	29	1
<i>2014</i>	39	2		46	38	32	0
<i>2015</i>	16	1		47	36	23	1
<i>2016</i>	21	2		56	35	27	0
<i>2017</i>	20	0		31	20	16	0
<i>2018</i>	5	0		3	9	3	0
TOTAL	164	9		251	165	162	3

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 0402000091518, contestada mediante oficios: DEL/AZCA/DDU/2018-891 y DEL-AZCSA/JD/C PMA/JUDTMP/2018-1898.

Tabla 4. Respuesta proporcionada por la Delegación Benito Juárez

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
------------	------------------------	-----------------	-------------------------------------	--	-------------------------------------

*Ofreció
Consulta
Directa*

Ofreció consulta directa				
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Fuente: Elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 0403000091718, contestada mediante oficio: DGDD/SIPDP/UDT/1113/2018.

Tabla 5 Respuestas proporcionadas por la Delegación Cuajimalpa

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Ubicación	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
<i>2012</i>	119			45	27	5
<i>2013</i>		Obra nueva para viviendas sup. 5,281.63	\$1,669,305.00			
<i>2014</i>						
<i>2015</i>						
<i>2016</i>		Obra nueva 4 viviendas, 1,274.00 m2 edificaciones en suelo de conservación Av. Arteaga y Salazar n° 226, col. Contadero	\$471,235.00			

2017		Obra nueva 9 viviendas 2,502.99 m2 Cerrada del Calvario, N° 16, col. Contadero.	\$1,004,400.00			
2018						
TOTAL	119		\$3,144,940.00	45	27	5

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 04040000081118, mediante oficios SCUS/266/2018, JUDMLUS/116/2018.

Tabla 6 Respuestas proporcionadas por la Delegación Cuauhtémoc

AÑO	Manifestaciones	Procedimientos de revocación	Aviso de Terminación de Obra	Aviso de Terminación de Obra Autorizados	Derechos
2012	55	La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a través de la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano es la	115	68	\$29,840,877.00
2013	73		133	66	\$46,103,745.00
2014	84		110	56	\$61,823,331.30
2015	85		173	70	\$61,505,571.37
2016	123		159	72	\$110,202,944.00

2017	101	encargada de brindar dicha información. Toda vez que dicha autoridad es la encargada de determinar y a su vez solicitar que se inicie un procedimiento de	162	70	\$77,149,606.00
2018	22	Revocación de Manifestación de Construcción.	39	6	\$47,596,322.00

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 0405000153018, mediante oficios UDMLC/459/2018 y SC/704/2018.

Tabla 7 Respuestas proporcionadas por la Delegación Coyoacán

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
2012	28	No existen			No existen
2013	34	procedimientos de	9	9	procedimientos de
2014	37	Revocación	14	14	Revocación relativos a
2015	22	relativos a	21	21	manifestaciones de
2016	28	manifestaciones de	13	13	Construcción, esto de
2017	19	Construcción, de	15	15	conformidad con el
		conformidad con el			artículo 25 de la Ley del

2018	5	artículo 25 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal			Procedimiento Administrativo del Distrito Federal
------	---	---	--	--	---

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 0406000119718, mediante oficios DDU/SMLCCUS/JUDTDU/2634/2018.

Tabla 8 Respuestas proporcionadas por la Delegación Gustavo A. Madero

AÑO	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
<i>Ofreció Consulta Directa</i>	Ofreció consulta directa	Ofreció consulta directa	Ofreció consulta directa	Ofreció consulta directa	Ofreció consulta directa

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 0407000188218

Tabla 9, Respuestas proporcionadas por la Delegación Iztacalco

AÑO	Manifestaciones	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Derechos	Procedimientos de revocación
2012 2013	106	50	50	La información solicitada no se	Atendiendo a la solicitud, esta Dirección de Desarrollo

2014
2015
2016
2017
2018

				encuentra en nuestros archivos por lo tanto le sugiere canalizar a la SECRETARÍA DE FINANZAS	Urbano y Licencias informa y precisa categóricamente que en virtud de haber realizado una búsqueda en los archivos documentales y magnéticos de la Unidad Departamental de Licencias a mi cargo no se encontró, procedimiento de revocación por violación al uso de suelo.
TOTALES	106	50	50	0	

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 0408000080218, mediante oficios DDUL/342/2018.

Tabla 10. Respuestas proporcionadas por la Delegación Iztapalapa

AÑO	Manif. A	Manif. B	Manif. C	Aviso de Ter.de Obra	Manif. con procedimiento de revocación	Autorización de Uso y ocupación	Derechos
2012	No informó	No informó	No informó	No informó	No se tiene algún Procedimiento Administrativo de Revocación	No informó	Con fundamento en el Manual Administrativo del Órgano Político Administrativo en Iztapalapa, no es

2013	13	11	No informo	3		No informo	competencia de esta Unidad Administrativa contar con la información solicitada.
2014	2	4	2			No informo	
2015	2	2	No informo	1		No informo	
2016	1	No informo	No informo	1		No informo	
2017	1	2	No informo	1		No informo	
2018	No informo	No informo	No informo	No informo		No informo	

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 0409000125418, mediante oficios 12.231.1745/2018.

Tabla 11. Respuestas proporcionadas por la Delegación Magdalena Contreras

<i>AÑO</i>	Manifestaciones Tipo A	Manifestaciones Tipo B	Manifestaciones Tipo C	Licencias de const. de obra nueva
2012	7	14	0	1
2013	4	8	0	0
2014	9	13	0	1
2015	9	13	0	2
2016	2	27	0	2

2017	2	19	0	1
2018	0	4	0	s/d
TOTAL	33		-	7

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública 415000080018, mediante oficios DGODU/DDU/SMLYs/078/2018.

Tabla 12. Respuestas proporcionadas por la Delegación Miguel Hidalgo.

AÑO	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
2012	No se tiene ninguna manifestación de construcción y/o licencia para construcción de obra nueva multifamiliar *	Cero pesos*	No se tiene ningún aviso de terminación de obra, ni permisos de ocupación respecto a manifestaciones de construcción y/o licencia para construcción de obra nueva multifamiliar *	No informó	3
2013					8
2014					11
2015					15
2016					54
2017					5
2018					0

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 041100013021818, mediante oficios DGSJG/DERA/SL/9647/2018.

Nota: * Se consultó sobre el motivo de la respuesta a la JUD de Manifestaciones de Construcción quien comentó que dicha solicitud no fue turnada a su área, que sólo había sido enviada a la Dirección Ejecutiva Jurídica, quien manifestó tales respuestas debido a que en efecto en dicha área no obra ningún tipo de trámite de manifestación.

Tabla 13. Respuestas proporcionadas por la Delegación Milpa Alta

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	de Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación	de
<i>2012- 2018</i>	Uso de suelo de conservación	Uso de suelo de conservación	Uso de suelo de conservación	Uso de suelo de conservación	Uso de suelo de conservación	de
TOTALES	0		-	0		

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 41300006981818, mediante oficios DMA/DGODU/DPE/183/2018.

Tabla 14. Respuestas proporcionadas por la Delegación Tlalpan

AÑO	Manifestaciones y/o licencias	Procedimientos de revocación	de Aviso de Terminación de Obra	de Aviso de Terminación de Obra	Derechos
2012	29	0	29	Dato no proporcionado	9.906.408,00
2013	38	0	22		7.298.829,00
2014	29	0	21		4.736.368,00
2015	25	0	12		2.822.607,00
2016	18	0	8		719.969,00
2017	23	0	2		2.292.375,00
2018	5	0	0		235.065,00

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 0414000111418, mediante oficios DGODU/DDU/1434/2018; DT/DGA/UT/2881/2018; DT/DGA/UT/2297/2018; DT/SVR/0000417/2018.

Tabla 15. Respuestas proporcionadas por la Delegación Tláhuac

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Procedimientos de revocación	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación
<i>2012</i>	3	*	*	*
<i>2013</i>	4	*	*	*
<i>2014</i>	9	*	*	*
<i>2015</i>	*	*	*	*
<i>2016</i>	*	*	*	*
<i>2017</i>	2	*	*	*
<i>2018</i>	*	*	*	*
TOTALES	18		-	0

Fuente: Tabla e elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 412000071518, mediante oficio DMLUS/1599/2018.

Tabla 16. Respuestas proporcionadas por la Delegación Venustiano Carranza

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de Uso y ocupación	Procedimientos de revocación
<i>2012</i>	9	Señala que la ejecución de la Ley de Ingresos, corresponde al Distrito Federal	20	13	No se encontraron
<i>2013</i>	16		18	8	
<i>2014</i>	23		10	11	
<i>2015</i>	28		20	20	
<i>2016</i>	25		21	18	
<i>2017</i>	21		31	25	
<i>2018</i>	9		7	6	
<i>TOTALES</i>	131		127	101	

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 415000080018, mediante oficio DGODU/DDU/SMLUyS/078/2018.

Tabla 17. Respuestas proporcionadas por la Delegación Xochimilco

<i>AÑO</i>	Manifestaciones	Derechos	Aviso de Terminación de Obra	Autorización de uso y Ocupación	Procedimientos de revocación
<i>2012</i>	1	\$ 194.778,00	9	1	No se detenta información al respecto, que por violación de uso de suelo, se haya iniciado proceso administrativo alguno
<i>2013</i>	0	\$ -	11	2	
<i>2014</i>	1	\$ 914.889,00	11	0	
<i>2015</i>	2	\$ 1.138.341,00	8	0	
<i>2016</i>	0	\$ -	6	1	
<i>2017</i>	0	\$ -	5	0	
<i>2018</i>	1	\$ 875.691,00	1	0	
<i>TOTALES</i>	5	\$ 3.123.699,00	51	4	

Fuente: Tabla de elaboración propia con base en Solicitud de información pública: 0416000093618, mediante oficio XOCH13-DML-0227-2018.

Tabla. 25 Presupuesto asignado a la PAOT desde su creación hasta el ejercicio 2018

Año	Original	Modificado *	Ejercido
2001	0.00	2,726,800.00	2,726,800.00
2002	54,100,000.00	25,161,100.00	25,161,100.00
2003	50,000,000.00	34,774,700.00	34,774,700.00
2004	47,650,000.00	40,439,300.00	40,439,300.00
2005	49,134,300.00	44,053,300.00	44,053,300.00
2006	51,591,000.00	50,888,000.00	48,010,000.00
2007	52,100,100.00	51,393,400.00	51,393,400.00
2008	75,083,300.00	74,444,400.00	74,444,400.00
2009	77,287,539.00	68,589,300.00	68,589,300.00
2010	93,072,689.00	93,072,600.00	93,072,600.00
2011	102,309,241.00	110,357,858.49	110,357,858.49
2012	110,295,906.00	109,794,308.10	109,794,308.10
2013	102,708,291.00	107,290,453.09	107,290,453.09
2014	107,350,741.00	130,267,478.67	130,267,478.67
2015	109,043,368.00	120,247,433.71	120,247,433.71
2016	111,144,009.00	108,632,417.66	107,843,840.56
2017	114,407,661.00	109,464,169.25	109,464,169.25
2018	128,172,095.00	128,172,095.00	19,991,735.72

Fuente: Elaboración propia con base en solicitud de información pública con número de folio 0318000030018

Tabla 26. Denuncias por violaciones a la normatividad de uso de suelo, PAOT. Desglose anual.

Año	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
<i>Denuncias en materia de Uso de Suelo Urbano</i>	8	59	133	310	310	381	523	499	565
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Totales
	830	847	1200	1270	1288	1273	1630	651	11777

Fuente: Tabla de elaboración propia, con información proporcionada por la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la CDMX, a través de la solicitud de información pública número de folio 0318000030018.

Tabla 27. Denuncias por violaciones a la normatividad de uso de suelo, en edificaciones y construcciones. PAOT.

Delegación	Concluidas	En investigación	En proceso de admisión	No Admitida	No Presentada	Totales
<i>Álvaro Obregón</i>	772	84	9	16	0	881
<i>Azcapotzalco</i>	162	10	1	7	0	180
<i>Benito Juárez</i>	774	107	8	11	0	900
<i>Coyoacán</i>	498	67	1	5	1	572
<i>Cuajimalpa de Morelos</i>	257	35	0	15	0	307
<i>Cuauhtémoc</i>	487	81	4	8	0	580
<i>Gustavo A. Madero</i>	250	35	1	9	0	295

<i>Iztacalco</i>	79	14	5	1	0	99
<i>Iztapalapa</i>	197	20	2	4	0	223
<i>La Magdalena Contreras</i>	114	32	2	5	0	153
<i>Miguel Hidalgo</i>	465	63	1	6	0	535
<i>Milpa Alta</i>	23	2	0	0	0	25
<i>Tláhuac</i>	60	2	0	1	0	63
<i>Tlalpan</i>	346	26	5	7	0	384
<i>Venustiano Carranza</i>	103	12	0	2	0	117
<i>Xochimilco</i>	160	11	1	3	0	175
	4747	601	40	100	1	5489

Fuente: Tabla de elaboración propia, con información proporcionada por la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la CDMX, a través de la solicitud de información pública número de folio 0318000030018

Tabla 28. Respuestas proporcionadas por la Secretaría de Fianzas de la CDMX

<i>EJERCICIO</i>	NÚMERO DE CUENTAS	DIFERENCIA ENTRE CADA AÑO	DIFERENCIA %
<i>2000</i>	1,685,244		
<i>2001</i>	1,728,995	43,751	2.60%
<i>2002</i>	1,766,339	37,344	2.16%

<i>2003</i>	1,803,949	37,610	2.13%
<i>2004</i>	1,861,506	57,557	3.19%
<i>2005</i>	1,904,530	43,024	2.31%
<i>2006</i>	1,935,725	31,195	1.64%
<i>2007</i>	2,005,810	70,085	3.62%
<i>2008</i>	2,041,565	35,755	1.78%
<i>2009</i>	2,064,526	22,961	1.12%
<i>2010</i>	2,082,105	17,579	0.85%
<i>2011</i>	2,112,055	29,950	1.44%
<i>2012</i>	2,134,324	22,269	1.05%
<i>2013</i>	2,157,924	23,600	1.11%
<i>2014</i>	2,185,322	27,398	1.27%
<i>2015</i>	2,210,213	24,891	1.14%
<i>2016</i>	2,234,208	23,995	1.09%
<i>2017</i> ¹	2,259,414	25,206	1.13%
<i>2018</i> ²	2,272,865	13,451	0.60%

Fuente: Elaboración propia con información proporcionada mediante respuesta a solicitud de transparencia 0106000213818.

Nota: 1. Datos al sexto bimestre, 2. Datos al tercer bimestre. Según anotación en oficio de respuesta SFCDMX/TCDMX/SCPT/DSICCA/2068/2018

Bibliografía:

Fix-Fierro, H. (Ed.). 2013. *El otro derecho comparado ensayos sobre cultura y seguridad jurídicas en la era de la globalización*. México: UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas.

Salazar, U. P. (2008). *La educación y la legalidad*. Ciudad de México: Cal y arena.

INEGI. (2010). “*Estadísticas económicas, Principales indicadores de empresas constructoras septiembre, 2010*”. Aguascalientes, Ags. México.

Normatividad:

Acuerdo por el que se integra e instala la Comisión para el estudio y propuestas de reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, visible en http://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/2e83c585f2a7fedc5423eb3967eb8843.pdf consultado el 29 de junio de 2018

Acuerdo por el que se establece el programa de regularización del uso del suelo de establecimientos mercantiles de bajo impacto urbano de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social. visible en

<http://transparencia.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/59d/991/920/59d9919205613625669467.pdf>

consultado el 2 de agosto de 2018.

Convenio SEDECO-INVEA-DELEGACIONES para suspender la clausura de establecimientos de bajo impacto y restaurantes. Visible en http://www.sedecodf.gob.mx/archivos/Convenio_Suspension/Convenio_SEDECO-INVEA-Delegaciones.pdf

Consultado el 2 de agosto de 2018.

LA, Ley de Amparo, reglamentaria de los artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, visible en <http://www.pgr.gob.mx/Fiscalias/feadle/Documents/L EY%20DE%20AMPARO%2C%20REGLAMENTA RIA%20DE%20LOS%20ART%3%8DCULOS%20 103%20Y%20107.pdf> consultada el 25 de mayo de 2018.

LPADF. Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Visible en <http://www.aldf.gob.mx/archivo-04224c0aff1ad9fdb1842d72a65e4076.pdf> consultado el 30 de julio del 2018.

LFJACDMX Ley Federal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, visible en <http://www.tcadf.gob.mx/index.php/normatividad/ley>

[-de-justicia-administrativa-de-la-cdmx.html](#)

consultada el 25 de mayo de 2018.

LOPAOT. Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Visible en

<http://www.paot.org.mx/transparencia/doc/leyorganica.php> consultada el 30 de julio del 2018.

RCCDMX. Reglamento de Construcciones del Distrito Federal,

2015, visible en

[http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO CONS 15 12 2017.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_CONS_15_12_2017.pdf) consultado el 20 de mayo de 2018.

RVADF. Reglamento de Verificación Administrativa del

Distrito Federal, visible en

<http://cgsservicios.df.gob.mx/prontuario/vigente/r350002.htm> consultado el 25 de mayo de 2018.

Recursos electrónicos:

Barajas, E. (21 de julio de 2017). Boom inmobiliario deteriora

Benito Juárez. *El Heraldo de México*, págs.

<https://heraldodemexico.com.mx/opinion/boom-inmobiliario-deteriora-benito-juarez/>

CONAVI, S. y. (5 de agosto de 2018). *Sistema Nacional de*

Información e indicadores de Vivienda. Obtenido de

<http://sniiiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

CONAVI, S. Y. (1 de Agosto de 2018). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de vivienda*. Obtenido de BOLETIN ESTADÍSTICO DEL SECTOR VIVIENDA. NACIONAL. Cifras al 30 de junio de 2018.

<http://sniiiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

“El boom inmobiliario en la CdMx: Tres gobiernos, vecinos hartos, leyes “a modo” y, ahora, el caos” visible en <http://www.sinembargo.mx/19-11-2016/3116733>

“Escrituran Minería 88 con oficios falsos”, visible en <https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?id=1113621&v=3&urlredirect=https://www.reforma.com/aplicaciones/articulo/default.aspx?id=1113621&v=3> consultadas el 20 de junio de 2018.

“Denuncian a notario por escriturar documentación falsa”, visible en <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/2017/05/16/1163900> consultadas el 20 de junio de 2018.

Metros Cúbicos. Venta de departamentos en Periférico Sur 5550, Pedregal De Carrasco, Coyoacán, Distrito

Federal. Visible en <https://departamento.metroscubicos.com/MLM-625721450-departamento-en-venta-sobre-periferico-sur- JM> consultado el 30 de julio del 2018.

“Por años se alertó que el boom de vivienda en la CdMx estaba sin control. ahora hay muertos...” visible en <http://www.sinembargo.mx/22-09-2017/3312598> consultadas el 1 de agosto de 2018.

“Presenta GCDMX ejes estratégicos sobre desarrollo urbano sustentable”, visible en <https://www.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/presenta-gcdmx-ejes-estrategicos-sobre-desarrollo-urbano-sustentable> consultado el 30 de junio de 2018.

Sistema de Información Geográfica SEDUVI, visible en Visible en <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

Sistema de Solicitudes de Información de la Ciudad de México, vivible en <http://201.161.9.246/InfomexDF/consulta.html> consultada el 20 de junio de 2018.

SNIIV. (08 de agosto de 2018). *Boletín Estadístico del sector Vivienda, Ciudad de México, cifras al 30 de junio de 2018, Oferta y Demanda*. Obtenido de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda :

<http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

SNIIV y CONAVI. (7 de Agosto de 2018). *Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda*. Obtenido de Boletín Estadístico del Sector Vivienda. Cifras al 30 de junio de 2018. Oferta y demanda: <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

SNIIV y CONAVI. (7 de Agosto de 2018). *Estadísticas de la oferta de vivienda en RUV, Ciudad de México, cifras al 30 junio de 2018. Oferta 2018*. Obtenido de <http://sniiv.conavi.gob.mx/Reports/Boletines/BoletinesEstatales.aspx>

Suarez, G. (7 de julio de 2018). *Morena, con mayoría en el primer Congreso de la CDMX*. Obtenido de El Universal: <http://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/morena-con-mayoria-en-primer-congreso-de-la-cdmx>

SHCP. Demanda de vivienda 2018. Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios, visible en https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/301423/Demanda_2018.pdf consultado el 1 de julio de 2018.

Solicitudes de Información:

Solicitud de información Pública folio 0116000089118, a la
Consejería Jurídica y de Servicios Legales de la CDMX.

Solicitud de información pública folio 0401000099118, a la
Delegación Álvaro Obregón.

Solicitud de información pública folio 0402000091518, a la
Delegación Azcapotzalco.

Solicitud de información pública folio 0403000091718 a la
Delegación Benito Juárez.

Solicitud de información pública folio 04040000081118 a la
Delegación Cuajimalpa.

Solicitud de información pública folio 0405000153018 a la
Delegación Cuauhtémoc.

Solicitud de información pública folio 0406000119718 a la
Delegación Coyoacán.

Solicitud de información pública folio 0407000188218 a la
Delegación Gustavo A. Madero.

Solicitud de información pública folio 0408000080218 a la
Delegación Iztacalco.

Solicitud de información pública folio 0409000125418, a la
Delegación Iztapalapa.

Solicitud de información pública folio 415000080018, a la
Delegación Magdalena Contreras.

Solicitud de información pública folio 041100013021818, a la
Delegación Miguel Hidalgo.

Solicitud de información pública folio 41300006981818, a la
Delegación Milpa Alta.

Solicitud de información pública, folio 0414000111418, a la
Delegación Tlalpan.

Solicitud de información pública, folio 412000071518, la
Delegación Tláhuac.

Solicitud de información pública, folio 415000080018 a la
Delegación Venustiano Carranza.

Solicitud de información pública, folio 0416000093618, a la
Delegación Xochimilco.

Solicitud de información pública, folio 0318000030018 de la
PAOT de la CDMX.

Solicitud de información pública folio 0106000213818, a la
Secretaría de Fianzas de la CDMX.

Entrevistas:

Lic. Obdulio Ávila Mayo, Director General de Servicios
Jurídicos y Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo,
el día 15 de febrero de 2018.

Mtro. José Alberto Ortiz Cruz, Director Ejecutivo Jurídico en la
Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 20
de marzo de 2018.

Lic. Paulo Figueroa Cortés, Subdirector de Calificación de infracciones y verificaciones en la Delegación Miguel Hidalgo. Entrevista realizada el 10 de marzo de 2018.

Lic. Jorge Francisco Sánchez Tudón, Jefe de la Unidad Departamental de manifestaciones de construcción en la Delegación Miguel Hidalgo, el día 15 de mayo de 2018.