



**Expedientes: PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114,  
PAOT-2004-093-SOT-035 y acumulado PAOT-2005-255-SOT-141,  
PAOT-2004-191-SOT-083, PAOT-2004-207-SOT-097,  
PAOT-2004-232-SOT-106, PAOT-2004-233-SOT-107,  
PAOT-2004-236-SOT-110, PAOT-2004-270-SOT-124,  
PAOT-2005-197-SOT-102, PAOT-2005-199-SOT-104,  
PAOT-2005-229-SOT-122, PAOT-2005-263-SOT-147**

### **RECOMENDACIÓN 7/2005**

**México, D.F., a 29 de agosto de 2005**

**LIC. FADLALA AKABANI HNEIDE,  
JEFE DELEGACIONAL EN BENITO JUÁREZ**

**LIC. FERNANDO ABOITIZ SARO,  
JEFE DELEGACIONAL EN MIGUEL HIDALGO**

**Presentes.**

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6º fracción IV, 11 y 82 de la Ley Ambiental del Distrito Federal; 1º, 2º, 40 y 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal; 1º, 3º, 5º fracciones I, III y VI, 10 fracción V, 27 fracción V, 31, 32, 33 y 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 1º y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, ha analizado los hechos denunciados relativos a la aplicación de la normatividad en materia ambiental y del ordenamiento territorial, en los expedientes administrativos N° PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114, PAOT-2004-093-SOT-035 y acumulado PAOT-2005-255-SOT-141, PAOT-2004-191-SOT-083, PAOT-2004-207-SOT-097, PAOT-2004-232-SOT-106, PAOT-2004-233-SOT-107, PAOT-2004-236-SOT-110, PAOT-2004-270-SOT-124, PAOT-2005-197-SOT-102, PAOT-2005-199-SOT-104, PAOT-2005-229-SOT-122, PAOT-2005-263-SOT-147, correspondientes al procedimiento de denuncia ciudadana previsto en el capítulo XII del Título Tercero de la Ley Ambiental del Distrito Federal, y en las secciones I, II y III del Capítulo Tercero de la Ley Orgánica

de esta entidad, instaurado con motivo de las denuncias presentadas ante esta Procuraduría por las CC. Josefina Ortiz Haro Bravo y/o Martha Angélica Ojeda Nava; Raquel Eguilúz Ordóñez, Laura Sotomayor Garza y José Javier Arredondo Vega; María del Pilar Amora Veiga; Genoveva Flores Quintero; Guillermo Meixueiro Garmendia; Guillermo Romero Aguilar; Alicia Ramírez Armendáriz; Francisco F. Echezarreta Ruiz, Juan Gómez Palacios y María Ignacia Morán Martínez; así como por cuatro denunciantes que solicitaron no publicar sus datos personales, de donde se desprenden los siguientes:

## I. HECHOS

### *Hechos denunciados*

Se recibieron en esta Procuraduría denuncias ciudadanas, vinculadas todas ellas a posibles infracciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Ley Ambiental del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y Miguel Hidalgo, por parte de empresas constructoras e inmobiliarias, por la realización de diversas obras de construcción de inmuebles para vivienda plurifamiliar, realizadas o en proyecto en 200 predios de las colonias Acacias, Álamos, Moderna, Independencia, Nápoles, Letrán Valle y Portales, en la Delegación Benito Juárez, así como Escandón, Nextitla y Polanco, en la Delegación Miguel Hidalgo, las cuales se describen a continuación:

- Con fecha 25 de julio de 2003, las CC. Josefina Ortiz Haro Bravo y Martha Angélica Ojeda Nava, presentaron denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente N° PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114, a través del cual manifiestan su inconformidad por el derribo de árboles, la falta de licencias de construcción y autorización de impacto ambiental, el incumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como el otorgamiento de licencias de construcción “*sin analizar el impacto urbano, que en su conjunto ocasiona la existencia de estos edificios*”, respecto a las obras de construcción en los predios ubicados en Calle Uno N° 58, 59, 68, 72 y 78; Tres N° 3 y 21; Comunal N° 8; Patricio Sanz N° 1928; Bartolache N° 1951; Río Mixcoac N° 272 y 330; Av. Coyoacán N° 1899; Amores N° 2030; José Ma. Olloqui N° 174-1, 1917 y 312; Adolfo Prieto N° 1901; “*Comunal esquina con Avenida Coyoacán*” y “*Río Mixcoac colindante N° 330*”, en la colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.
- Con fecha 17 de marzo de 2004, los CC. Raquel Eguilúz Ordóñez, Laura Sotomayor Garza y José Javier Arredondo Vega, presentaron denuncia ciudadana, integrada

bajo el expediente PAOT-2004-093-SOT-035, a través del cual manifiestan su inconformidad por las construcciones que se llevan a cabo en los predios ubicados en Progreso N° 17 y 110-A; Agricultura N° 95 y 99; Minería N° 71 y 94; José María Vigil N° 101; Prosperidad N° 86; Cda. 13 de septiembre N° 19; José Martí N° 220 y 247; Salvador Alvarado N° 52; Ciencias N° 121; Sindicalismo N° 101, 103 y 121; Agrarismo N° 24; Cda. Agrarismo N° 8; Mutualismo N° 79; 2ª privada de 11 de abril N° 21; 12 de diciembre N° 9 y Unión N° 17, así como otros que se llevan a cabo en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo. Al respecto, presentaron un documento denominado “*El Bando 2 en la Colonia Escandón. Análisis Urbano*”, a través del cual los denunciantes analizan el impacto que los citados desarrollos inmobiliarios han causado en la colonia Escandón.

- Con fecha 21 de mayo de 2004, un denunciante que solicitó no publicar sus datos personales, presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-191-SOT-083, a través del cual manifiesta su inconformidad por la construcción de inmuebles en los predios ubicados en Américas N° 162 y 163; Antonio Maura N° 196; Latinos N° 148; Miguel Ángel N° 23, 46, 84, 91 y 192; Miguel de Cervantes Saavedra N° 35; Napoleón N° 23; Pampas N° 16, 31 y 143; Rubén Darío N° 6, 97 y 121; Sucre N° 100; Santiago N° 96; Washington N° 74, 75Bis, 157 y 185 y Manuel José Othón N° 88; agregando posteriormente los predios ubicados en Juana de Arco N° 95, Calzada Tlalpan N° 606 y 634 y Horacio Nelson N° 48, los cuales “*no son de interés social ni popular*” y que para su realización “*no se ha tomado en cuenta que dicha colonia no cuenta con la infraestructura necesaria para soportar tal cantidad de edificaciones, solicitando a esta Procuraduría “realice la investigación integral correspondiente, a efecto de encontrar las irregularidades que existieren en el presente caso y exhortar a las autoridades competentes a que den cabal cumplimiento con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial y (...) que se investigue lo relativo a los estudios de impacto ambiental y urbano correspondientes, toda vez que la colonia está sufriendo consecuencias nefastas a causa de estas construcciones”*”.
- Con fecha 27 de mayo de 2004, un denunciante que solicitó no publicar sus datos personales presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-207-SOT-97, a través del cual, manifestó su inconformidad por las obras de demolición y construcción realizadas en el inmueble ubicado en la calle de Trípoli No. 310, Colonia Portales, C.P. 03300, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal.
- Con fecha 3 de junio de 2004, la C. María del Pilar Amora Veiga presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-232-SOT-106, a través del cual manifiesta su inconformidad por diversas irregularidades en “*la construcción de un*

*edificio con semisótano, plata baja y cinco niveles” en el predio ubicado en la calle de Mar de Java N° 14, Colonia Nextitla, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal.*

- Con fecha 3 de junio de 2004, la C. María del Pilar Amora Veiga presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-233-SOT-107, a través del cual manifiesta *“que en el inmueble ubicado en la calle de Mar Mármara N° 448 y su otra entrada por la calle de Mar Báltico N° 4, colonia Nextitla en la Delegación Miguel Hidalgo, se está construyendo un conjunto habitacional de vivienda popular con planta baja y cuatro niveles. Son 32 viviendas cuya licencia se encuentra registrada con el N° de folio VUON/104/11/2003, por parte de la Delegación Miguel Hidalgo, en contravención al Programa Delegacional de Miguel Hidalgo”, agregando que “el estudio de impacto urbano ambiental no se llevó a cabo”.*
- Con fecha 4 de junio de 2004, un denunciante que solicitó no publicar sus datos personales, presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-236-SOT-110, a través del cual manifiesta su inconformidad por la construcción de *“68 nuevos condominios que ya han generado diversos problemas ambientales y de salud para las personas que vivimos en las cercanías”* en los predios ubicados en Andalucía N° 70, 72, 77, 84 y 265; *“Andalucía”*; Galicia N° 55; Bolívar N° 574, 714, 820 y 826; Isabel la Católica N° 566, 593, 633, 794 y 798; *“Isabel la Católica (713-715)”*; Obrero Mundial N° 798, 806, 876 y 886; *“Obrero Mundial y 5 de febrero”*; *“Obrero Mundial”*; 5 de febrero N° 523, 547, 695, 718 y 736; *“5 de febrero”*; *“Toledo y Aragón”*; Aragón N° 124, 126, 167, 173, 175 y 206; Segovia N° 54, 60, 74, 126 y 134; Soria N° 13; Tlalpan N° 615; Toledo N° 65, 89 y 151; *“Toledo y Andalucía 187”*; Xola N° 143, 144 y 152; *“Xola esquina Isabel la Católica”*; *“Xola y Andalucía”*; Asturias N° 43 y 175; Castilla N° 25; Fernando N° 31, 80 y 208; Palmira N° 19 y 42; Coruña N° 37; Eje Central N° 616; *“Correspondencia (61-63)”*; Cuenca N° 25; ya que *“que estas construcciones no cuentan con el estudio de impacto urbano y ambiental”, “la infraestructura de la colonia no soportará tantas viviendas”, y denuncia el derribo de árboles “en los sitios en los que se llevan a cabo sus proyectos”, la “descarga de aguas que extraen del subsuelo y que es arrojada al sistema de alcantarillado” y el “depósito de los residuos de la construcción en la vía pública”.*
- Con fecha 28 de junio de 2004, el C. Guillermo Meixueiro Garmendia presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-270-SOT-124, a través del cual manifiesta *“que en el predio ubicado en calle Serafín Olarte N° 135, esquina Eje Central, colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, (...) se lleva a cabo una edificación la cual muestra licencia de construcción N° 11/14/021/2004 con vigencia del 20 de enero de 2004 al 20 de enero de 2006”, y agrega que*

*“durante los trabajos de demolición no se exhibió la licencia correspondiente; así mismo no debo omitir que la construcción en comento contará con 5 niveles, de acuerdo con la licencia que se exhibe y que entre este inmueble y el de número 133, no existe separación alguna, de tal forma que la misma resulta riesgosa”.*

- Con fecha 30 de mayo de 2005, el C. Guillermo Romero Aguilar presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-197-SOT-102, por la falta de aplicación de las sanciones administrativas impuestas al propietario del inmueble ubicado en Amores N° 226, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, ya que a decir del denunciante, *“la Delegación nunca ha corregida ninguna violación en que ha incurrido este edificio y las violaciones al Reglamento de Construcción causadas por la constructora continúan vigentes” (sic).*
- Con fecha 31 de mayo de 2005, una persona que solicitó no publicar sus datos personales, presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-199-SOT-104, por la construcción de un nivel más en el inmueble ubicado en Amores N° 1221, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, en contravención del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de dicha demarcación, solicitando que la Delegación lleve a cabo *“la demolición de la obra de ampliación del sexto nivel”.*
- Con fecha 14 de junio de 2005, la C. Alicia Ramírez Armendáriz presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-229-SOT-122, respecto a las obras que se llevan a cabo en el predio ubicado en Pampas N° 81, colonia Moderna, ya que *“a la fecha no se tenía ingresado trámite de licencia de demolición ni de manifestación de construcción” (sic).*
- Con fecha 24 de junio de 2005, la C. Laura Sotomayor Garza presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-255-SOT-141 y acumulada al PAOT-2004-093-SOT-035, respecto a las obras de demolición del inmueble ubicado en Cerrada de Agrarismo N° 8, colonia Escandón, *“catalogado como de Interés Artístico Testimonial por el INBA, tal y como se manifestaba en la placa que se encontraba colocada frente al citado inmueble (...) en contravención del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal” (sic).*
- Con fecha 24 de junio de 2005, los CC. Francisco F. Echezarreta Ruiz, Juan Gómez Palacios y María Ignacia Morán Martínez, esta última en su carácter de Coordinadora Vecinal de la Unidad Territorial Polanco III y IV, presentaron denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-263-SOT-147, respecto a las obras de construcción en el predio ubicado en Lafontaine N° 133, colonia Polanco, ya que a decir de los mismos, los desarrolladores no cuentan con

protección a colindancias y el proyecto manifestado infringe lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.

## II. ANTECEDENTES

*Respecto al Expediente PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 25 de julio de 2003, las CC. Josefina Ortiz Haro Bravo y Martha Angélica Ojeda Nava manifestaron su inconformidad por posibles violaciones en materia ambiental y urbana por la construcción, excavación y derribo de árboles en los siguientes predios: Calle Uno Nos. 58, 59, 68, 72 y 78; Calle Tres Nos. 3 y 21; Patricio Sanz No. 8; Amores No. 2030; José María Olloqui Nos. 174-1, 1917 y 312; Bartolache No. 1951; Adolfo Prieto No. 1901; Río Mixcoac Nos. 272 330 y el colindante; Comunal esquina Coyoacán, todos ellos en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, C.P. 03240, México, Distrito Federal.

2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 29 de julio de 2003, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/629/2003 en fecha 5 de agosto de 2003.

3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, ordenó el reconocimiento de los hechos denunciados, el cual se llevó a cabo con fecha 29 de julio de 2003, derivado del cual se constató que en los predios ubicados en Calle Uno Nos. 59 y 68, Calle Tres No. 21, Comunal No. 8, Patricio Sanz No. 1928, Bartolache No. 1951, Adolfo Prieto No 1901 y Av. Coyoacán 1899 se estaban comenzando a construir edificaciones de varios niveles. Asimismo, en otros 5 había edificaciones terminadas y ocupadas; se observó también la existencia de árboles en 5 predios privados, localizados en Calle Uno No, 72 y 78, Calle Tres No. 3 y 23 y Río Mixcoac No. 272, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

4. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el 6 de agosto de 2003, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial acudió a las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, con el fin de consultar los expedientes relativos a las licencias de construcción de cuatro predios integrados en la denuncia.

5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/731/2003 de fecha 28 de agosto de 2003, remitiera un informe respecto a si dicha Dirección General había recibido solicitudes y expedido licencias de construcción para 32 predios localizados en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

6. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/732/2003 de fecha 28 de agosto de 2003, remitiera copias de las autorizaciones otorgadas para el derribo de árboles, así como la documentación acerca de la restitución de los árboles derribados en los predios ubicados en Calle Uno No. 59 y 68, Calle Tres No. 21 y Comunal No. 8, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

7. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/736/2003 de fecha 28 de agosto de 2003, remitiera copia del Certificado Único de Suelo Específico y Factibilidades, o en su defecto, del Certificado de Zonificación para Uso Específico, para 32 predios ubicados en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

8. Con fecha 11 de septiembre de 2003, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio número D-96/DRPP/03/0961 de fecha 9 de septiembre del mismo año, a través del cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, remitió información respecto de los Certificados de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, así como de Certificados de Zonificación para los predios en comento.

9. Con fecha 19 de septiembre de 2003, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio número SDS/205/2003 de fecha 8 de septiembre del mismo año, a través del cual la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez remitió información respecto de las autorizaciones otorgadas para la retirar individuos arbóreos por diversos motivos, para 4 predios ubicados en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

**10.** Con fecha 2 de octubre de 2003, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio número DGOSDU/1767/2003 de fecha 24 de septiembre de 2003, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copias simples de las licencias de construcción para 18 predios integrados en la denuncia de referencia.

**11.** Con fecha 15 de octubre de 2003, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio número DGOSDU/0051/2003 de fecha 8 de octubre de 2003, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia simple de la licencia de construcción para el predio ubicado en la calle José María Olloqui No. 16, Col. Del Valle.

**12.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/943/2003 de fecha 20 de octubre de 2003 remitiera información respecto de Certificados de Zonificación de Uso de Suelo para algunos predios motivo de la denuncia.

**13.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/944/2003 realizara las acciones de verificación y en su caso impusiera las acciones correspondientes, relativas al cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

**14.** Con fecha 17 de noviembre se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio No. SAC/00.02.01.00/2474 de fecha 11 de noviembre de 2003, a través del cual la Subdirectora de Acreditación y Certificación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal remitió información acerca de los Certificados de Zonificación para algunos predios integrados en la denuncia de referencia.

**15.** Con fecha 15 de diciembre de 2003, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, recibió de las personas denunciantes, copia simple de documentos referentes a la denuncia de referencia.



**16.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/284/2004, recibido en fecha 19 de marzo de 2004, considere los criterios de conservación y preservación previstos en la Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal para emitir autorizaciones de derribo de árboles.

**17.** Con fecha 30 de marzo de 2004, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, llevó a cabo un censo de árboles existentes, así como de espacios libres para plantar árboles en la banqueta, en las calles Uno, Dos, Tres y Comunal, de la colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

**18.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Subdirección de Desarrollo Sustentable de la Delegación Benito Juárez mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/345/2004, recibido en fecha 5 de abril de 2004, llevara a cabo el censo y dictamen requerido por los vecinos.

**19.** Con fecha 14 de abril de 2004 se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DGDD/249/2004 de fecha 31 de marzo de 2004, a través del cual la Dirección General de Desarrollo Delegacional en Benito Juárez remitió información respecto de la restitución de la biomasa por el derribo de dos fresnos en la calle Uno N° 78 en la Colonia Acacias.

**20.** Con fecha 18 de junio de 2004, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, recibió de las personas denunciantes, escrito a través del cual manifiestan su preocupación por la posibilidad de una nueva construcción en el predio de Calle Tres N° 12, colonia Acacias.

**21.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, mediante oficio PAOTDF/SPOT/799/2004 de fecha 22 de junio de 2004 informará si se había realizado la expedición de un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades para el predio ubicado en Calle Tres N° 12 de la Colonia Acacias.

**22.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/800/2004 de fecha 22 de junio del año en curso informara si existe registro de manifestación de construcción para el predio ubicado en Calle Tres No. 12 en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

**23.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/801/2004 de fecha 22 de junio de 2004 informara si la Delegación Benito Juárez tiene instaurado algún procedimiento o juicio en contra de las actuaciones realizadas por personal de dicha Delegación, respecto del predio ubicado en Calle Tres No. 12 en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

**24.** Con fecha 2 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. SAC/283/04 de fecha 1° de julio del mismo año, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informa que no existe juicio o procedimiento alguno promovido en contra de la Delegación Benito Juárez.

**25.** Con fecha 8 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DGODU/1082/2004 de fecha 5 de julio de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia de la Manifestación de Construcción No. FBJ-141-04 de fecha 15 de abril de 2004, para el predio ubicado en Calle Tres No. 12 en la Colonia Acacias de la Delegación Benito Juárez.

**26.** Con fecha 16 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. D-96/DRPP/04/672 de fecha 12 de julio de 2004, a través del cual la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal informa que no se tiene registro de expedición alguna de Uso de Suelo para el predio ubicado en Calle 3 No. 12 en la Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez.

**27.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No.

PAOTDF/SPOT/1109/2004 de fecha 3 de agosto de 2004 declaró la nulidad y revocó el registro de manifestación de construcción para el predio ubicado en Calle Tres No. 12, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, por posibles violaciones a la legislación en materia urbana.

**28.** Con fecha 29 de julio de 2005 se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito de fecha 13 de junio de 2004, a través del cual vecinos de la colonia Acacias reiteran su inconformidad por la invasión de aproximadamente 80 centímetros de vía pública en la construcción que se lleva a cabo en Calle Dos N° 12, remitiendo documentación relacionada.

**29.** Con fecha 4 de agosto de 2005 se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito de fecha 28 de julio de 2004, a través del cual vecinos de la colonia Acacias informan sobre la falta de cumplimiento por parte de la Delegación Benito Juárez, de la verificación de los inmuebles ubicados en **Calle Uno N° 59, 64, 68, 69, 73 y 78, y Calle Tres N° 12 y 34**, y manifiestan que *“el hecho de que estas irregularidades nunca lleguen a una conclusión definitiva que derive en una sanción o multa nos hace pensar en actos de impunidad, de incompetencia y corrupción” (sic)*.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-093-SOT-035 y acumulado PAOT-2005-255-SOT-141:*

**1.** Con fecha 17 de marzo de 2004, los CC. Raquel Eguilúz Ordóñez, Laura Sotomayor Garza y José Javier Arredondo Vega, presentaron denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2004-093-SOT-035, a través del cual manifiestan su inconformidad por las diversas construcciones que se llevan a cabo en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.

**2.** En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 26 de marzo de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/326/2004 en misma fecha.

**3.** Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, en fecha 5 de mayo de 2004 ordenó el reconocimiento de los hechos denunciados, derivado del cual se constató la existencia de inmuebles en obras o terminados en los predios señalados por los denunciantes.



4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/508/2004 de fecha 6 de mayo de 2004, solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informe si se han expedido licencias de construcción o registrado manifestaciones de construcción para los predios motivo de la denuncia, remitiendo al efecto copia simple de dicha documentación.

5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/515/2004 de fecha 7 de mayo de 2004, solicitó a la Directora General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informe si los predios motivo de la denuncia, se encuentran catalogados como inmuebles de valor patrimonial por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la misma Secretaría, el Instituto Nacional de Bellas Artes y/o el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

6. Con fecha 26 de mayo de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. 101.4 2255 de fecha 21 de mayo del mismo año, a través del cual la Directora General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informa sobre el nivel de protección en materia de valor patrimonial, de los inmuebles motivo de la denuncia.

7. Con fecha 8 de junio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. 1207/04 de fecha 1° de junio del mismo año, a través del cual el Juez Quincuagésimo Sexto de lo Civil del Distrito Federal, solicita “*copia certificada de la denuncia ante [esta Procuraduría] [...] respecto del edificio en donde se encuentra el departamento materia de este juicio*” (sic).

8. Con fecha 9 de junio de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el medio del cual se autorizó la expedición de copias certificadas de la denuncia presentada ante esta Procuraduría, registrada en el Libro de Gobierno con el número de expediente PAOT-2004-093-SOT-035, documento que fue notificado al solicitante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/836/2004 de fecha 28 de junio de 2004.

9. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/900/2004 de fecha 6 de julio de 2004, reiteró al Director General de Obras y Desarrollo

Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, la solicitud respecto a las licencias o manifestaciones de construcción para los predios motivo de la denuncia.

**10.** Con fecha 20 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. DGODU/DDU/2354/2004 de fecha 8 de julio del mismo año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remite copias simples de licencias de construcción para 20 predios de la colonia Escandón.

**11.** Con fecha 25 de julio de 2004, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, llevó a cabo un recorrido en la colonia Escandón, a fin de constatar el avance en las obras de las construcciones en los predios señalados por los denunciantes.

**12.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1292/2004 de fecha 29 de agosto de 2004, solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, se lleven a cabo las acciones de verificación para 19 inmuebles en construcción en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.

**13.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1351/2004 de fecha 8 de septiembre de 2004, solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, informe si se han presentado avisos de terminación de obra y/o autorizaciones de uso y ocupación, respecto a 35 inmuebles en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo.

**14.** Con fecha 5 de noviembre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. DGODU/DDU/3143/04 de fecha 12 de octubre del mismo año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remite copias simples de diversas autorizaciones de uso y ocupación para inmuebles en la colonia Escandón.

**15.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/174/2005 de fecha 25 de enero de 2005, reiteró al Director General Jurídico y de

Gobierno de Miguel Hidalgo, la solicitud realizada a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1292/2004.

**16.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/928/2005 de fecha 25 de mayo de 2005, solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de Miguel Hidalgo, lleve a cabo las acciones de verificación por la demolición del inmueble ubicado en Cerrada Agrarismo N° 8.

**17.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/930/2005 de fecha 25 de mayo de 2005, informó al Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del INBA, que se llevó a cabo la demolición del inmueble ubicado en Cerrada Agrarismo N° 8, remitiendo placas fotográficas, a fin de que los considere para los efectos legales que haya lugar.

**18.** Con fecha 21 de mayo de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. DJ/1817/2005 de fecha 31 de mayo del mismo año, a través del cual el Director General Jurídico y de Gobierno de Miguel Hidalgo informó que con fecha 27 de mayo se llevó a cabo visita de verificación en el predio ubicado en Cerrada Agrarismo N° 8, colonia Escandón.

**19.** Con fecha 17 de junio de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el oficio No. 930-C/480 de fecha 31 de mayo del mismo año, a través del cual el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informó que *“no emitió el visto bueno para algún tipo de proyecto de intervención que implicara la demolición del inmueble”* ubicado en Cerrada Agrarismo N° 8, colonia Escandón.

**20.** Con fecha 24 de junio de 2005, la C. Laura Sotomayor Garza presentó denuncia ciudadana, integrada bajo el expediente PAOT-2005-255-SOT-141 y acumulada al PAOT-2004-093-SOT-035, respecto a las obras de demolición del inmueble ubicado en Cerrada de Agrarismo N° 8, colonia Escandón.

**21.** En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 28 de junio de 2005, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó

Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1200/2004 de misma fecha.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-191-SOT-083:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 21 de mayo de 2004, un denunciante que solicitó no publicar sus datos personales manifestó su inconformidad por las construcciones que se están realizando en diversos predios de la Colonia Moderna, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal.
2. Con fecha 27 de mayo de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito de las denunciante, a través del cual remiten copias simples de documentos referentes a la denuncia.
3. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 31 de mayo de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la persona denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/636/2004 de fecha 31 de mayo de 2004.
4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/651/2004 de fecha 1º de junio de 2004 remitiera copia simple de las licencias o manifestaciones de construcción para 30 predios integrados en la denuncia de referencia.
5. Con fecha 2 de junio de 2004, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la existencia de obras de construcción, así como de edificios terminados y habitados en diversos predios de la Colonia Moderna, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.
6. Con fecha 9 de junio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito de las denunciante, a través del cual remiten copias simples de documentos referentes a la denuncia.

7. A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/SAIDOT/50/2004 de fecha 29 de junio de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial informó a la persona denunciante acerca de los avances en la atención de la denuncia de referencia.

8. Con fecha 8 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DGODU/1020/2004 de fecha 1° de julio de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia de las licencias y manifestaciones de construcción solicitadas.

9. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez llevara a cabo las acciones de verificación en materia de construcciones para 16 predios integrados en la denuncia de referencia.

10. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1341/2004 informara si existen registro de avisos de terminación de obra, y lleve a cabo la realización de las visitas requeridas previas a otorgar la autorización de uso y ocupación para 8 predios integrados en la denuncia de referencia.

11. Con fecha 4 de octubre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DDU-661/04 de fecha 1° de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez solicita prórroga de cinco días hábiles, a efecto de integrar un expediente que de respuesta a la solicitud realizada mediante el oficio referido en el párrafo inmediato anterior.

12. Con fecha 8 de octubre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. UDLC/2446/2004 de fecha 8 de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia simple de las autorizaciones de ocupación para tres de los 8 predios solicitados.

13. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1484/2004 de fecha 14 de octubre de 2004, se lleven a cabo las acciones de verificación respecto a la falta de licencia o manifestación de construcción para los predios ubicados

en Tlalpan N° 606 y Miguel Ángel N° 84; y respecto a la autorización de uso y ocupación para Antonio Maura N° 196 y Miguel de Cervantes N° 35.

14. Con fecha 29 de noviembre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. CS/1637/04 de fecha 17 de noviembre de 2004, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informa que se solicitó a la Dirección de Verificación de esa Delegación, se inicien procedimientos administrativos de verificación para los predios ubicados en Tlalpan N° 606, Miguel Ángel N° 84 y Miguel de Cervantes N° 35.

15. Con fecha 29 de noviembre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, copia del oficio No. CS/1636/04 de fecha 17 de noviembre de 2004, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez solicita a la Dirección de Verificación de esa Delegación, se inicien procedimientos administrativos de verificación para los predios ubicados en Tlalpan N° 606, Miguel Ángel N° 84 y Miguel de Cervantes N° 35.

16. Con fecha 18 de enero de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DV/006/2005 de fecha 7 de enero de 2004 (*sic*), a través del cual el Director de Verificación de la Delegación Benito Juárez informa de los procedimientos administrativos iniciados en los predios ubicados en Américas N° 163, Juana de Arco N° 95, Manuel José Othón N° 8, Miguel Ángel N° 46 y 192, Napoleón N° 23, Rubén Darío N° 97 y Washington N° 74.

17. Con fecha 31 de marzo de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. SV/VCDU/361/05 de fecha 4 de marzo de 2005, a través del cual la Subdirectora de Verificación de la Delegación Benito Juárez informa de los procedimientos administrativos iniciados en los predios ubicados en Tlalpan N° 606, Miguel Ángel N° 84 y Miguel de Cervantes N° 35.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-207-SOT-97:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día veintisiete de mayo de 2004, un denunciante que solicitó no publicar sus datos personales manifestó su inconformidad por las obras de demolición y construcción realizadas en el inmueble ubicado en la calle de Trípoli No. 310, Colonia Portales, C.P. 03300, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal.

2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley,

con fecha 2 de junio de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/683/2004 en fecha 10 de junio de 2004.

3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, en fecha 22 de junio de 2004 ordenó el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la existencia de una obra de construcción, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/788/2004 de fecha 21 de junio de 2004 remitiera copia simple de la licencia o manifestación de construcción para el predio ubicado en Calle Trípoli No. 310, Colonia Portales, C.P. 03300, Delegación Benito Juárez.

5. Con fecha 8 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DDU/462/2004 de fecha 6 de julio de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informó que no existe registro de Licencia o Manifestación de Construcción otorgada para el predio de referencia. Asimismo, remitió copia simple del oficio No. CS/584/04 de fecha 25 de mayo de 2004, emitido por esa misma Dirección General, referente al predio en comento.

6. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/789/2004 de fecha 21 de junio de 2004 llevará a cabo las acciones de verificación en materia de construcción por la realización de obras sin contar con Licencia o Manifestación de Construcción, y en su caso, impusiera las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

7. Con fecha 4 de agosto de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DV/11282004 de fecha 2 de agosto de 2004, a través del cual la Dirección de Verificación de la Delegación Benito Juárez informa que en fecha 25 de junio del año en curso se realizó la Visita de Verificación No. DV/OV/317/04, en el

predio motivo de la denuncia, misma que se encuentra en la Subdirección Calificadora de Infracciones, para su resolución.

8. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director Jurídico de la Delegación Benito Juárez remitiera copia simple de la Resolución Administrativa que derivada del procedimiento de Verificación No. DV/OV/317/2004 de fecha 25 de junio de 2004.

9. Con fecha 15 de octubre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. SCI/1795/2004 de fecha 13 de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informó que el procedimiento DV/OV/317/2004 “*se encuentra substanciándose toda vez que se solicitó al Director de Verificación....la practica de la inspección ocular a efecto e constatar el tipo de material que se utilizó para cubrir al área se nueve metros del cubo de luz*” (sic).

*Respecto al Expediente PAOT-2004-232-SOT-106:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 3 de junio de 2004, la C. María del Pilar Amora Veiga presentó denuncia ciudadana, a través del cual manifiesta su inconformidad por diversas irregularidades en “*la construcción de un edificio con semisótano, plata baja y cinco niveles*” en el predio ubicado en la calle de Mar de Java N° 14, Colonia Nextitla, Delegación Miguel Hidalgo, México Distrito Federal.

2. Con fecha 9 de junio de 2004, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5º fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 1º, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y III, y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica antes citada, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado al denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/734/2004.

3. Con fecha 17 de junio de 2004, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por esta entidad el día nueve de junio de dos mil cuatro, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar denunciado, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se constató que en el predio ubicado en calle Mar de Java N° 14 se está realizando la construcción de un conjunto habitacional para vivienda

plurifamiliar, contando con un letrero visible al frente del predio en el cual se exhibe el número de licencia de construcción.

4. A partir de las gestiones realizadas dentro del expediente de mérito, mediante oficio número PATDF/SPOT/808/2004 de fecha 23 de junio de 2004, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remitiera a esta Subprocuraduría copias simples de los siguientes documentos: licencia o manifestación de construcción para los predios en comento, así como del dictamen técnico expedido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

5. Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1157/2004 de fecha seis de agosto de dos mil cuatro, esta Subprocuraduría solicitó al Director de Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo remitiera a esta Subprocuraduría copias simples de los documentos solicitados mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/808/2004, referido en el párrafo inmediato anterior.

6. Con fecha 16 de agosto de 2004, se recibió en esta Subprocuraduría oficio N° DGODU/DDU/2715/04 de fecha 10 de agosto de 2004, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió copias simples de la Manifestación de Construcción N° RMHB-0004-04 con vigencia del 2 de marzo del 2004 al 2 de marzo de 2007, así como oficio N° D-96/DRPP/2.0.0/110 de fecha 15 de enero de 2004 emitido por la Dirección del Registro de los Planes y Programas a través del cual emite la opinión favorable con respecto de la imagen patrimonial del predio motivo de la denuncia.

7. Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1215/2004 de fecha dieciséis de agosto de dos mil cuatro, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, llevara a cabo las acciones de verificación en materia de construcciones, así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones que correspondan para el predio en comento.

8. Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/DAIDOT/90/2004 de fecha 25 de agosto de 2004, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 83 párrafo tercero de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente, se notificó al denunciante el informe parcial respectivo.

9. Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1421/2004 de fecha 28 de septiembre de 2004, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo remitiera un informe de las acciones de verificación realizadas, así como copia simple de la resolución administrativa que recaiga al procedimiento instaurado.

**10.** Con fecha 28 de octubre de 2004, se recibió en esta Subprocuraduría oficio N° DGJG/4713/04 de fecha 19 de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento de verificación en materia de construcciones N° 0604/2004/OB, realizado con motivo de los hechos denunciados.

**11.** Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1627/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitiera copia simple del documento completo de la manifestación de construcción registrada para el predio ubicado en Mar de Java N° 14, así como de la memoria descriptiva del proyecto.

**12.** Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/191/2005 de fecha 27 de enero de 2005, se reiteró al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo, la solicitud descrita en el apartado anterior.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-233-SOT-107:*

**1.** Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 3 de junio de 2004, la C. María del Pilar Amora Veiga presentó denuncia ciudadana, a través del cual manifiesta su inconformidad por la construcción de un inmueble de vivienda plurifamiliar en la calle de Mar Báltico N° 4, colonia Nextitla en la Delegación Miguel Hidalgo.

**2.** Con fecha 9 de junio de 2004, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5° fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 1°, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II y III, y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica antes citada, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado al denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/735/2004.

**3.** Con fecha 17 de junio de 2004, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por esta entidad el día nueve de junio de dos mil cuatro, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de hechos en el lugar denunciado, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la cual se constató que en el predio ubicado en calle Mar Mármara N° 228 se está realizando la construcción de un conjunto habitacional para vivienda

plurifamiliar, contando con un letrero visible al frente el predio en el cual se exhibe el número de licencia de construcción.

4. A partir de las gestiones realizadas dentro del expediente de mérito, mediante oficio número PATDF/SPOT/807/2004 de fecha 23 de junio de 2004, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remitiera a esta Subprocuraduría copias simples de la licencia o manifestación de construcción para el predio referido.

5. Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1156/2004 de fecha 6 de agosto de 2004, esta Subprocuraduría solicitó al Director de Desarrollo Urbano en la Delegación Miguel Hidalgo remitiera a esta Subprocuraduría copias simples de los documentos solicitados mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/807/2004, referido en el párrafo inmediato anterior.

6. Con fecha 16 de agosto de 2004, se recibió en esta Subprocuraduría oficio N° DGODU/DDU/2716/04 de fecha 10 de agosto de 2004, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió copias simples de la Licencia de Construcción N° 11/VUON104/11/2003 con vigencia del 29 de abril del 2003 al 29 de abril de 2006, así como oficio N° 1055-C/532 de fecha 30 de agosto de 2002 emitido por la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes.

7. Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1216/2004 de fecha 16 de agosto de 2004, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, llevara a cabo las acciones de verificación en materia de construcciones, así como la imposición de medidas de seguridad y sanciones que correspondan para el predio en comento.

8. Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/DAIDOT/91/2004 de fecha 25 de agosto de 2004, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 83 párrafo tercero de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente, se notificó al denunciante el informe parcial respectivo.

9. Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1422/2004 de fecha 28 de septiembre de 2004, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo remitiera un informe de las acciones de verificación realizadas, así como copia simple de la resolución administrativa que recaiga al procedimiento instaurado.

10. Con fecha 4 de noviembre de 2004, se recibió en esta Subprocuraduría oficio N° DGJG/4977/04 de fecha 28 de octubre de 2004, a través del cual el Director General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Miguel Hidalgo remitió a esta Subprocuraduría

copia simple de la Resolución Administrativa que recayó al procedimiento de verificación en materia de construcciones N° 0602/2004/OB, realizado con motivo de los hechos denunciados.

11. Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/217/2005 de fecha 28 de enero de 2005, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitiera copia simple de la manifestación de construcción registrada con el N° RMH-B-0034-04.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-236-SOT-110:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día cuatro de junio de 2004, la C. Genoveva Flores Quintero manifestó su inconformidad por las obras de construcción de conjuntos habitacionales realizadas en 68 inmuebles en la colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal.

2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 9 de junio de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/733/2004 en fecha 18 de junio de 2004.

3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, en fecha 22 de junio de 2004 ordenó el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató que en la Colonia Álamos se están construyendo diversos desarrollos habitacionales, en los cuales se pudo observar que no existe un adecuado manejo para el material resultante del proceso de construcción, ni para los materiales utilizados para la construcción de los mismos, los cuales se apilan en vía pública (banqueta y/o calle) obstruyendo la circulación de los peatones y los vehículos que por esa zona transitan, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio PAOTDF/SPOT/806/2004 de fecha 30 de junio de 2004 remitiera copia simple de las licencias o manifestaciones de construcción expedidas para 65 predios integrados en la denuncia, así como de los certificados de zonificación de uso de suelo.

5. Se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. UDLC/18992004 de fecha 18 de agosto de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copias simples de las licencias de construcción para 15 de los 65 predios solicitados.

6. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 83 párrafo tercero de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente, se notificó al denunciante el informe parcial respectivo mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/64/2004 de fecha 13 de julio de 2004.

7. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1313/2004 de fecha 29 de agosto de 2004 llevar a cabo las acciones de verificación por construcción y, en su caso imponer las medidas de seguridad y sanciones que correspondan para 41 inmuebles integrados en la denuncia de referencia.

8. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1350/2004 de fecha 8 de septiembre de 2004 informara si existe registro de avisos de terminación de obra, así como la realización de las visitas previas a la autorización de uso y ocupación para 33 predios integrados en la denuncia de referencia.

9. Con fecha 4 de octubre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DDU-661/04 de fecha 1° de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez solicita prórroga de cinco días hábiles, a efecto de integrar un expediente que de respuesta a la solicitud realizada mediante el oficio referido en el párrafo inmediato anterior.

10. Con fecha 8 de octubre de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. UDLC/2445/2004 de fecha 8 de octubre de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia simple de las autorizaciones de ocupación para 18 de los 33 predios solicitados.

11. Con fecha 18 de enero de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DV/007/2005 de fecha 7 de enero de 2004 (*sic*), a través del cual el

Director de Verificación de la Delegación Benito Juárez remitió información respecto a la verificación administrativa para 35 inmuebles.

*Respecto al Expediente PAOT-2004-270-SOT-124:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día veintiocho de junio de 2004, el C. Guillermo Meixueiro Garmendia manifestó su inconformidad por las obras de demolición y posterior construcción que se están llevando a cabo en el inmueble ubicado en la calle de Serafín Olarte No. 135, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, México Distrito Federal.
2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 28 de junio de 2004, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/880/2004 en fecha 18 de junio de 2004.
3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial de este Organismo Descentralizado, en fecha 6 de julio de 2004 ordenó el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la existencia de una construcción en obra negra, con planta baja y un nivel en construcción, observándose que el predio contiguo sobre Eje Central, No. 1108, es utilizado para depositar y almacenar tanto material como equipo de construcción, infiriéndose que este último predio puede ser utilizado para la edificación de un nuevo inmueble, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.
4. Con fecha 8 de julio de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial escrito del denunciante, a través del cual presentó copias simples de pruebas documentales referentes a la presente denuncia.
5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/907/2004 de fecha 7 de julio de 2004 remitiera copia simple de la licencia de construcción No. 11/14/021/04 para el predio ubicado en la calle de Serafín Olarte No. 135, así como si existe registro de licencia o manifestación de construcción para el predio ubicado en Eje Central No. 1008, ambos en la Colonia Independencia.

6. Con fecha 4 de agosto de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DDU/519/2004 de fecha 29 de julio de 2004, a través del cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copia simple de la licencia de construcción No. 11/14/021/2004 para obra nueva de un inmueble destinado a habitación plurifamiliar para el predio ubicado en la calle Serafín Olarte No. 135, Colonia Independencia, asimismo, informó que no existe registro de licencia o manifestación de construcción para el predio ubicado en Eje Central No. 1008.

7. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 83 párrafo tercero de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente, se notificó al denunciante el informe parcial respectivo mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/070/2004 de fecha 3 de agosto de 2004.

8. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1187/2004 de fecha 11 de agosto de 2004 se lleven a cabo las acciones de verificación en materia de construcciones y en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones que correspondan.

9. Con fecha 31 de agosto de 2004, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. DV/1254/2004 de fecha 25 de agosto del mismo año, a través del cual la Dirección de Verificación de la Delegación Benito Juárez informó que se realizó la visita de Verificación con el número de Procedimiento Administrativo DV/OV/363/04 en fecha 20 de julio de 2004, para el predio localizado en la calle de Serafín Olarte No. 135, Colonia Independencia, misma que se encuentra en la Subdirección Calificadora de Infracciones para su resolución.

10. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director Jurídico en la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/DAIDOT/89/2004 de fecha 31 de agosto del 2004 remitiera copia de la Resolución Administrativa que recayera al procedimiento No. DV/OV/363/2004.

*Respecto al Expediente PAOT-2005-197-SOT-102:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 30 de mayo de 2005, el C. Guillermo Romero Aguilar manifestó su inconformidad por la falta de

aplicación de las sanciones administrativas impuestas al propietario del inmueble ubicado en Amores N° 226, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.

2. Con fecha 30 de mayo de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial escrito del C. Guillermo Romero Aguilar, a través del cual amplía información relativa a la denuncia presentada.

3. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 6 de junio de 2005, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1035/2005 de fecha 6 de junio de 2005.

4. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, con fecha 7 de junio de 2005 personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la existencia de un inmueble construido que tiene una manta que promueve la venta de departamentos y que consta de 3 niveles y semisótano, con construcciones en la azotea, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1082/2005 de fecha 9 de junio de 2005, remitiera copias simples de la licencia de las licencias o manifestaciones de construcción expedidas o registradas respectivamente, posteriores a la fecha de emisión de la Resolución Administrativa N° DV/OV/195/2004 por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la misma Delegación, el 14 de julio de 2004.

6. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1088/2005 de fecha 10 de junio de 2005, informe sobre el seguimiento dado a las sanciones impuestas por la Dirección Jurídica a través de la Resolución Administrativa N° DV/OV/195/2004 de fecha 14 de julio de 2004, y el estado procesal que guarda la citada Resolución, remitiendo copias simples de las constancias y autos que obren en el expediente referido.

7. Con fecha 28 de junio de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. UDLC/1428/2005 de fecha 23 de junio del mismo año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remite copia simple de la licencia de registro de obra ejecutada autorizada con N° 15/14/003/2005 de fecha 1° de abril de 2005 para el inmueble ubicado en Amores N° 226.

8. Con fecha 4 de julio de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial oficio No. SCI/1691/2005 de fecha 29 de junio del mismo año, a través del cual el Subdirector Calificador de Infracciones de la Delegación Benito Juárez informó del cumplimiento de las sanciones impuestas a través de la Resolución Administrativa N° DV/OV/195/2004 de fecha 14 de julio de 2004, para el inmueble ubicado en Amores N° 226, colonia Del Valle.

9. Con fecha 5 de julio de 2005, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la existencia de construcciones sobre el nivel de azotea, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

10. Con fecha 5 de agosto de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, escrito de misma fecha, a través del cual la persona denunciante remite de dictamen de fecha “junio de 2004”, elaborado por el Arq. Pedro Francisco Martínez Servín, Perito D.R.O. N° 1162, respecto a la seguridad estructural del inmueble ubicado en Amores N° 226, colonia Del Valle.

*Respecto al Expediente PAOT-2005-199-SOT-104:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 31 de mayo de 2005, una persona que solicitó no publicar sus datos personales manifestó su inconformidad por la construcción de un nivel más en el inmueble ubicado en Amores N° 1221, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, en contravención del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de dicha demarcación, solicitando que la Delegación lleve a cabo “la demolición de la obra de ampliación del sexto nivel”.

2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 10 de junio de 2005, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1089/2005 de misma fecha.

3. Con fecha 10 de junio de 2005, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial acudió a la Subdirección Calificadora de Infracciones de la Delegación Benito Juárez, con el fin de consultar el expediente N° DV/OV/468/03 relacionado con el inmueble motivo de la denuncia.

4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1096/2005 de fecha 13 de junio de 2005, informe sobre la ejecución de la sanción impuesta a través de la Resolución Administrativa de fecha 15 de enero de 2004, dictada dentro del expediente N° DV/OV/468/03.

5. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, con fecha 17 de junio de 2005 personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató que se realizaban trabajos de construcción en etapa de acabados, en un sexto nivel del inmueble motivo de la denuncia, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

6. Con fecha 20 de junio de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial escrito de fecha 17 de junio del mismo año, a través del cual la persona denunciante amplía la información relativa a la denuncia presentada.

7. Con fecha 30 de junio de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, oficio No. SCI/1731/2005 de fecha 23 de junio del mismo año, a través del cual el Subdirector Calificador de Infracciones de la Delegación Benito Juárez remitió copias certificadas de diversos documentos relacionados con el seguimiento de los trabajos de demolición ordenados para el inmueble ubicado en Amores N° 1221, en la Resolución dictada dentro del expediente N° DV/OV/468/03.

8. Con fecha 6 de julio de 2005, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató la superficie total construida del sexto nivel del inmueble motivo de la denuncia, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

*Respecto al Expediente PAOT-2005-229-SOT-122:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 14 de junio de 2005, la C. Alicia Ramírez Armendáriz manifestó su inconformidad por la construcción

y demolición de un inmueble en el predio ubicado en Pampas N° 81, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez.

2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 21 de junio de 2005, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, exclusivamente por las obras de construcción y demolición en el predio referido, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1154/2005 de misma fecha.

3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, con fecha 22 de junio de 2005 personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató que se realizaban trabajos de demolición y excavación, observándose un letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial N° 16/14/034/2005, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.

4. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1237/2005 de fecha 14 de julio de 2005, lleve a cabo las acciones de verificación para el predio ubicado en Pampas N° 81, respecto de lo siguiente:

- a) Que las obras realizadas cumplan con las obligaciones legales establecidas en la propia licencia y manifestación de construcción según el dicho de la persona denunciada y con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto el apuntalamiento y la protección de colindancias, medidas de seguridad, así como criterios de Intervención para Inmuebles colindantes a los mismos.
- b) Que las obras realizadas en el referido predio cumplan con lo establecido en el proyecto, respecto a las colindancias y la cimentación.
- c) Que la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentaciones se observen las disposiciones del Capítulo VIII del Título Sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano y lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las edificaciones y predios vecinos ni los servicios públicos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 172 del mismo ordenamiento.

5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1238/2005 de fecha 11 de julio de 2005, remita copia simple de la Licencia de Construcción Especial, Manifestación de Construcción, así como la memoria descriptiva, y el proyecto de protección a colindancias de los proyectos, y revise si la Licencia de Construcción Especial señalada, cumple con lo establecido en el artículo 58 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en relación al procedimiento de apuntalamiento y proyecto de protección a colindancias propuesto para la demolición de la construcción, en el predio de referencia, y que la Manifestación de Construcción, presentada según el dicho de la persona denunciada, para el predio de referencia, cumplan con lo dispuesto en los artículos 53, 77, 141, 172 del referido Reglamento de Construcciones, respecto a lo siguiente:

- a) Que se haya indicado el procedimiento de apuntalamiento para los predios colindantes, así como el proyecto de protección a colindancias;
- b) Que la separación de la nueva construcción con el edificio colindante cumpla con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;
- c) Que en los planos arquitectónicos y estructurales se indique claramente la separación que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción;
- d) Que se haya tomado en cuenta en el diseño y construcción del proyecto presentado, la investigación del tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos.

6. Con fecha 1° de agosto de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, oficio No. UDLC/1728/2005 de fecha 28 de julio del mismo año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió copias simples de la Licencia de Construcción Especial N° 16/14/034/2005 para Demolición Total y memoria descriptiva, Manifestación de Construcción Tipo B N° RBJB-0076-05 y memoria descriptiva, así como las recomendaciones para la construcción de las cimentaciones incluidas en el estudio de mecánica de suelos.

7. Con fecha 17 de agosto de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, oficio No. DV/OV/280/05 de fecha 23 de julio del mismo año, a través del cual el Subdirector Calificador de Infracciones de la Delegación Benito Juárez informó que *“el nueve de junio del año en curso se diligenció la visita de verificación*

*administrativa al inmueble de referencia, motivo por el cual el procedimiento citado al rubro se encuentra en espera de emitirse resolución administrativa”.*

*Respecto al Expediente PAOT-2005-263-SOT-147:*

1. Mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día 24 de junio de 2005, los CC. Francisco F. Echezarreta Ruiz, Juan Gómez Palacios y María Ignacia Morán Martínez, esta última en su carácter de Coordinadora Vecinal de la Unidad Territorial Polanco III y IV, manifestaron su inconformidad respecto a las obras de construcción en el predio ubicado en Lafontaine N° 133, colonia Polanco, ya que a decir de los mismos, los desarrolladores no cuentan con protección a colindancias y el proyecto manifestado infringe lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.
2. En virtud de que la denuncia en cuestión reúne los requisitos de procedibilidad previstos en los artículos 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, y 21 y 22 del Reglamento de dicha Ley, con fecha 5 de julio de 2005, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial dictó Acuerdo por el que se admitió la denuncia de referencia, exclusivamente por las obras de construcción y demolición en el predio referido, documento que fue notificado a la denunciante, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1215/2005 de misma fecha.
3. Con el propósito de contar con elementos suficientes para la atención de la denuncia, con fecha 12 de julio de 2005, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados; derivado del cual se constató que se realizaban en el predio referido trabajos de construcción, observándose un letrero con los datos de la Manifestación de Construcción N° RMH-B-039, tal como consta en el acta que al efecto se levantó.
4. Con fecha 12 de julio de 2005, se recibió de las personas denunciantes, copia simple del Análisis Técnico de fecha 24 de junio del mismo año, signado por el Ing. Arq. Fernando Sabás López de la Garza, respecto al proyecto de construcción existente para el predio de Lafontaine N° 133, colonia Polanco.
5. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5° fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1374/2005 de fecha 13 de julio de 2005, lleve a cabo las acciones de verificación para el predio ubicado en Lafontaine N° 133, respecto de lo siguiente:

- a) Que el procedimiento de excavación, cimentación y construcción de los muros en las colindancias, se esté llevando a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, así como lo manifestado por el Director Responsable de Obra, respecto a la protección de colindancias, apuntalamientos de taludes y separación con los inmuebles colindantes.
- b) Que la obra se esté llevando a cabo conforme a lo manifestado en los planos arquitectónico y estructural registrados.
- c) Que el uso de la vía pública derivado de las obras de construcción, no infrinja lo establecido en los artículos 26 de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y 188 y 189 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

6. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5º fracciones I y III, 20 y 21 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 12 fracciones III y V y 32 de su Reglamento, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1373/2005 de fecha 13 de julio de 2005, remita copia simple de la Licencia de Construcción Especial, Manifestación de Construcción, así como la memoria descriptiva y revise el proyecto manifestado en términos de lo dispuesto por los artículos 50 y 59 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto a lo siguiente:

- a) Que el proyecto cumpla con las alturas máximas permitidas, superficie mínima de vivienda, áreas libres mínimas, remetimiento frontal y separaciones laterales y posterior, establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco.
- b) Que se haya tomado en cuenta en el diseño y construcción del proyecto presentado, la investigación del tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos.
- c) Que el estudio de mecánica de suelos presentado en el proyecto se haya llevado a cabo conforme lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

7. Con fecha 1º de agosto de 2005, se recibió en la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, oficio No. DGODU/DDU/2924/2005 de fecha 26 de julio del mismo año, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió copias simples de la Licencia de Construcción Especial N° MHLE/D/079/05, Manifestación de Construcción Tipo B N° FMH-B-059-05 y memoria descriptiva, así como oficio de prevención de trámite en relación con la solicitud de manifestación de construcción Tipo B *“por que en dicho registro se encontraron*

*irregularidades, en contravención al Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, observaciones que se llevaron a cabo el 17 de febrero del año en curso”.*

### III. SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL

#### III.1. Regulación de los hechos denunciados

Los hechos expuestos por los denunciantes, que dieron lugar a los procedimientos en los que se actúa, consistentes en las obras de construcción de vivienda plurifamiliar y derribo de árboles en la Delegación Benito Juárez, se regulan en los ordenamientos jurídicos citados en este apartado.

Al respecto, cabe señalar que con fecha 29 de enero de 2004 se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, reformas a la Ley Ambiental del Distrito Federal, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y un nuevo Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Adicionalmente, el 26 de marzo de 2004 se publicaron reformas al Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.

Estas reformas incluyeron en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la nueva figura de manifestación de construcción, sustituyendo a las licencias de construcción para obra nueva y modificaciones en predios privados, facilitando los trámites para llevar a cabo obras, a la vez que aumentaron las sanciones para los casos en los que el Director Responsable de Obra incurra en violaciones a la normatividad citada.

Asimismo, el 6 de octubre de 2004, se publicaron en la citada Gaceta, las nuevas normas técnicas complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal para lo siguiente: diseño y construcción de estructuras de mampostería, estructuras de madera, estructuras de concreto, estructuras metálicas, cimentaciones; diseño por viento, por sismo; para el diseño y ejecución de obras e instalaciones hidráulicas; para el proyecto arquitectónico; y sobre criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones.

Finalmente, a través de Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 8 de abril de 2005, se reformaron las Normas de Ordenación Generales del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sustituyendo a las publicadas en la misma Gaceta el 10 de abril de 1997, en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Sin embargo, en virtud de que cualquier trámite llevado a cabo antes del 29 de enero de 2004, se rige por los preceptos vigentes en ese momento, los hechos denunciados pueden estar regulados por normatividad previa a dicha fecha, y en ese sentido pueden existir algunas diferencias.

**a. Regulación en materia de construcciones**

- *Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.* La ejecución de obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, requería, antes del 29 de enero de 2004, la expedición de una licencia de construcción por parte de la Delegación correspondiente, salvo en los casos a que se refiere el artículo 57 del Reglamento abrogado con esa fecha. Los requisitos para obras nuevas se enlistan en la fracción I del artículo 56 de dicho ordenamiento.

Posterior al 29 de enero de 2004, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar ante la Delegación correspondiente, la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial en los casos siguientes que establece el artículo 61 del Reglamento vigente, y con las excepciones contenidas en el artículo 62 del mismo ordenamiento; para obras nuevas plurifamiliares mixtos de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o hasta 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, se requiere una Manifestación de Construcción Tipo B. Las obras que rebasen estas superficies construidas (sin contar el de los niveles bajo la superficie de banqueteta), requerirán una Manifestación de Construcción Tipo C.

Derivado de las reformas citadas, el Director Responsable de Obra tiene la obligación de dirigir y vigilar las obras asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación, conforme lo establecido en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

De acuerdo al artículo 35 fracción III del mismo Reglamento, el Director Responsable de Obra deberá responder de cualquier violación a las disposiciones del mismo, por lo que artículos de conformidad con los 42, 251 y 252 del citado

ordenamiento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y en su caso la Delegación correspondiente, podrá imponer las siguientes sanciones: multa que de entre 50 y 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, amonestación por escrito, y suspensión temporal por dos años o cancelación de su registro de Director Responsable de Obra.

- *Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.* En su artículo 329 Bis dispone que al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta.

**b. Regulación en materia de uso del suelo**

- *Programas de desarrollo urbano.* Los usos del suelo de los lugares en los que se denuncian los hechos están normados por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Cabe señalar que con fecha 6 de mayo de 2005, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el nuevo Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, abrogándose los publicados el 10 de abril y 31 de julio de 1997.

De acuerdo con el artículo 16 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los programas de desarrollo urbano constituyen el instrumento rector de la planeación en esta materia y son el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. Todas las personas, ya sean físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de estos programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, tal como se establece en el artículo 22 de la citada Ley.

Asimismo, el artículo 88 de la misma Ley, dispone que el Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá expedir certificaciones de zonificación para uso específico, certificaciones de zonificación para usos de suelo permitidos, certificaciones de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y, a partir de las reformas del 29 de enero de 2004, certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades. El Reglamento de esta Ley establece los procedimientos, requisitos y plazos para la expedición de los anteriores certificados; así como para la expedición de constancias de todos los actos que prevé la Ley, inscritos en el Registro de los Planes y Programas.

Cabe señalar que con fecha 8 de abril de 2005, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

*c. Regulación en materia de Impacto Ambiental*

- *Ley Ambiental del Distrito Federal.* De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 fracciones XI y XVI y 48 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, los conjuntos habitacionales y obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, requieren autorización previa de impacto ambiental.
- *Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.* De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6° incisos M) y P) este ordenamiento publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de diciembre de 2000 y abrogado el 26 de marzo de 2004, requerirán previamente la autorización de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal en materia de impacto ambiental, quienes pretendan llevar a cabo obras de construcción de casas habitación o viviendas, de más de diez mil metros cuadrados de superficie, obras de más de seis niveles de altura, o más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional.

El Reglamento vigente agrega entre las anteriores obras, a conjuntos habitacionales de dos o más viviendas que involucren el manejo de sustancias peligrosas; que incluyan la construcción de establecimientos comerciales de servicios distintas de las necesarias para la operación de la vivienda, cuando estas obras o instalaciones no formen parte del cuerpo de la edificación destinada para vivienda; que pretenda localizarse en un predio con cobertura forestal significativa; que el lindero del predio más cercano a los tanques y dispensarios de estaciones de gasolina, diesel, gas natural o gas licuado de petróleo a una distancia igual o menor a veinticinco metros; que dentro del predio existan ductos para el transporte de sustancias peligrosas; que sea necesario el cambio de uso de suelo a partir de un uso industrial, de gasolinera o taller mecánico; o que no siendo necesario el cambio de uso del suelo, se cambien o modifiquen las actividades que se realizan, o se hayan realizado previamente en el predio, a partir de los mismos usos; y que el predio se encuentre sobre una falla geológica, zona de minas o cavernas, o a menos de 150 metros de ellas.

Los interesados en construir conjuntos habitacionales de más de 20 viviendas, que no requieran autorización de impacto ambiental, deben presentar a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, previo al inicio de la obra, el aviso de ejecución

de obra, del cual se debe presentar acuse de recibo para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, lo anterior, en términos del artículo 19 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.

Asimismo, las obras de construcción de vivienda plurifamiliar en las delegaciones centrales deben cumplir con los siguientes requisitos legales en materia ambiental:

- a. Aviso de ejecución de obra, en los casos de conjuntos habitacionales de más de 20 viviendas, que no requieran autorización de impacto ambiental; asimismo, se deberá informar por escrito las fechas de inicio y conclusión de las obras de construcción dentro de los cinco días hábiles en que ocurra cada supuesto, en términos de los artículos 19, 22 y 23 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y 53 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;
- b. Informe sobre el destino que le darán a los residuos de construcción que se generen en obras o actividades, de conformidad con el artículo 168 de la Ley Ambiental del Distrito Federal;
- c. Construcción de un cuarto para el depósito de basura durante la operación de conjuntos habitacionales que no requieran obtener autorización en materia de impacto ambiental, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 18 fracción IV inciso g) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;
- d. Inclusión de instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias en el proyecto de construcción, conforme a lo establecido en el artículo 18 fracciones I inciso a) y VII del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;
- e. Respeto a las normas sobre descarga de aguas residuales y desalojo de aguas del nivel freático, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 18 fracción I incisos b), c) y d) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;
- f. Respeto a las normas de emisiones de ruido, emisiones a la atmósfera, protección del suelo, residuos y uso de la vía pública, tal como se establece en el artículo 18 fracciones III inciso a), IV, V, VI y VIII incisos a) y b) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;
- g. Colocación de las protecciones necesarias respecto a las radiaciones emitidas por soldadura eléctrica y al almacenamiento de gases para soldadura, de acuerdo al artículo 18 fracción VIII incisos c) y d) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;

h. Incorporación en el reglamento de condóminos y en los contratos de compraventa, de un programa de manejo de residuos domésticos, así como que se estipule el respeto a las áreas libres del predio y el número de cajones de estacionamiento, y se informe sobre las disposiciones en materia de uso eficiente de agua, energía, control de residuos y emisiones, en términos del artículo 18 fracciones IV inciso g) y VIII inciso f) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo;

**d. Regulación en materia de poda, derribo y trasplante de árboles en vía pública**

- *Ley Ambiental del Distrito Federal.* En términos del artículo 118 de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente antes de las reformas de 10 de febrero y 4 de junio de 2004, tanto las Delegaciones como la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, de acuerdo a su competencia, “*podrán autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles, ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares, cuando se requiera para la salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes*”.

De acuerdo con el artículo 119 del ordenamiento que se comenta, toda persona que derribe un árbol en vía pública o en bienes de dominio público o en propiedad de particulares deberá de restituirlo, entregando a la autoridad correspondiente los ejemplares que determine la norma ambiental que al efecto se expida, sin perjuicio de la aplicación de la sanción que le corresponda por el derribo sin autorización de la autoridad competente. Como se establece en los artículos 5º y 222 de dicha Ley, la reparación del daño ambiental, en el caso de que no sea posible el restablecimiento de la situación anterior, conllevará a la compensación o el pago del daño ocasionado por el incumplimiento de la normatividad ambiental.

Aunado a lo anterior, tal como se señaló anteriormente, el artículo 213 del mismo ordenamiento jurídico señala las violaciones a los preceptos de la Ley Ambiental del Distrito Federal, sus Reglamentos, las normas ambientales del Distrito Federal y demás disposiciones que de ella emanen. Además, tal como se prevé en el artículo 221, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, toda persona que contamine o deteriore el ambiente, o afecte los recursos naturales de competencia del Distrito Federal.

Con las reformas de fecha 10 de febrero y 4 de junio de 2004, el artículo 118 del ordenamiento vigente establece que para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares, se requiere de autorización previa de la Delegación respectiva, en los siguientes casos: I.

Cuando exista riesgo real y presente para las personas o para sus bienes inmuebles; II. Cuando exista riesgo real y presente para el patrimonio urbanístico o arquitectónico del Distrito Federal; III. Cuando sean necesarias para el saneamiento del árbol; y IV. Cuando deban ejecutarse para evitar afectaciones significativas en la infraestructura del lugar donde se encuentren.

Dicha autorización deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. En todo caso, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable.

Por su parte, el artículo 119 de dicho ordenamiento vigente, establece que las personas que realicen el derribo de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y sólo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica.

- *Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2002.* La Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2002 que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo y restitución de árboles en el Distrito Federal, determina los procedimientos de trasplante, derribo y restitución de los árboles, y es de observancia obligatoria para las autoridades, empresas privadas y particulares que requieran realizar éstas actividades.

Respecto al **trasplante**, la citada norma señala que antes de tomar la decisión de llevarlo a cabo, se deberá elaborar un dictamen técnico por la autoridad correspondiente, a fin de constatar que el árbol en cuestión, en función de la especie y su hábito de crecimiento, podrá ocasionar problemas en el sitio que se encuentra plantado, esto en caso de banquetas y camellones angostos menores a 1 metro y medio que estén establecidos por debajo de marquesinas de casa habitación, de puentes peatonales y árboles que se encuentren por debajo de copas de otros con mayor altura.

“De considerarse inadecuado el sitio para el desarrollo del árbol, se realizará el trasplante en individuos jóvenes a fin de minimizar en lo posible daños al árbol y a la infraestructura que lo rodea al momento de efectuar dicha operación. El trasplante se realizará considerando que dichos individuos presenten buenas condiciones sanitarias, buena conformación, preferentemente jóvenes y vigorosos”, establece la citada norma.

En el caso de la **restitución** de árboles derribados, esta podrá ser física o económica. Respecto a la primera, la norma ambiental de referencia establece el número y especificaciones de los árboles a restituir, debiéndose plantar en el sitio del derribo, y en caso de no ser ello viable, deberá realizarse lo más cerca posible, o bien en un sitio que la Secretaría del Medio Ambiente determine.

En este orden de ideas, las especies para la restitución serán las definidas entre la Secretaría del Medio Ambiente y la Delegación correspondiente, tomando en cuenta las condiciones propias del lugar a establecerse, considerando que para dicha elección se deberán priorizar las especies nativas de la región y de fácil adaptabilidad en suelo urbano.

- *Reglamento de la Ley Ambiental del Distrito Federal.* Referente a autorizaciones en materia de derribo de árboles, los artículos 35 y 38 exigen que quien pretenda podar, trasplantar o derribar un árbol público en el suelo urbano, deberá contar previamente con la autorización de la Delegación Política correspondiente, presentando la solicitud respectiva, la cual deberá cumplir con los requisitos señalados en el artículo 44 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, así como señalar la cantidad y calidad de árboles objeto de la solicitud, indicando su ubicación, especie, dimensión y superficie aproximada, así como el tipo y alcance de la afectación, material fotográfico o de video que muestre las características, localización y superficie de los árboles; motivo de la afectación, poda, trasplante o derribo, según corresponda; cantidad de árboles para restituir, señalando su especie, dimensión, superficie y, en su caso, peso y edad aproximada. En los artículos 39, 40 y 41 del ordenamiento en comento, se establece el procedimiento para solicitar dichas autorizaciones.
- *Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal.* Los árboles de especie ahuehuete *taxodium mucronatum*, sauce *salix humboldtiana*, fresno *fraxinus udhei*, cedro *cupressus lindleyi* y ahuejote *salix bonplandiana* son considerados monumentos urbanísticos del Distrito Federal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 13, 14 y 15 de Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de abril de 2000.

Los artículos 90 y 97 de esta Ley señalan que está prohibida la realización de toda obra “que altere los valores que justifican la declaratoria de un monumento”, y que un inmueble declarado monumento urbanístico es inseparable de su entorno y no se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, “salvo que resulte imprescindible por causas de fuerza mayor”.

Dicha Ley, en sus artículos 103, 104 y 105 establece que los citados árboles, deberán ser motivo de cuidados especiales por parte de sus propietarios, y solamente podrán ser sustituidos por elementos de la misma especie en caso de haber muerto, estar en peligro de muerte inminente o por haberse perdido en algún siniestro, llevándose la obra de sustitución correspondiente, con la dirección de un arquitecto de paisaje y la asesoría de un biólogo.

### III.2. Autoridades competentes

En las materias relativas al asunto en cuestión, corresponde a las autoridades del Distrito Federal lo siguiente:

**a. En materia de construcciones.** En términos de los artículos 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 12 fracciones IV y V de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3º fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las Delegaciones Políticas son las responsables de registrar las Manifestaciones de Construcción y expedir las Licencias de Construcción.

Respecto a la vigilancia y verificación del cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, las Delegaciones Políticas, a través de su Dirección General Jurídica y de Gobierno (excepto en el caso de la Delegación Álvaro Obregón) están facultadas para iniciar procedimientos administrativos, de acuerdo a lo establecido en los artículos 39 fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, 12 fracciones VI y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3º fracciones VI, VII, X, XI, XII, XIII y XV, y 244 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

**b. En materia de uso del suelo.** Entre las atribuciones de las Delegaciones del Distrito Federal que establece la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, está la de vigilar el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano vigentes dentro del ámbito de su Delegación (artículo 12 fracción III), incluyendo las normas de zonificación y las Normas Generales y Particulares de Ordenación, así como imponer las sanciones que correspondan.

Asimismo, es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la competente para emitir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las

certificaciones de zonificación, transferencia de potencial de desarrollo y del uso de suelo por derechos adquiridos, de acuerdo al artículo 11 fracción XVIII de la citada Ley.

**c. *En materia de impacto ambiental.*** Conforme a lo dispuesto por los artículos 26 fracción XI de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 9º fracciones V, XXIX, XXX, XXXI, XXXII y XXXIII de la Ley Ambiental del Distrito Federal, y 4º fracciones I y V, y 61 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, vigentes en el momento de realizarse las obras motivo de la denuncia, la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal cuenta con la atribución de evaluar y, en su caso, autorizar las manifestaciones de impacto ambiental, ordenar la realización de visitas de inspección a fin de verificar el cumplimiento de los preceptos de esa Ley, sus Reglamentos, y las normas aplicables en materia ambiental, imponer las sanciones y demás medidas de control y de seguridad correspondientes, así como otorgar y revocar los permisos, licencias y las autorizaciones establecidas en esa Ley.

El artículo 55 fracciones IX y XV del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal establece que la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, es la unidad administrativa competente en materia de impacto ambiental. Al respecto cabe señalar que previamente a las reformas al citado Reglamento, publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 19 de mayo de 2004, las atribuciones referidas correspondían a la entonces Dirección General de Regulación y Gestión Ambiental del Agua, Suelo y Residuos.

**d. *En materia de poda, derribo y trasplante de árboles.*** De acuerdo a los artículos 118 y 120 Bis de la Ley Ambiental del Distrito Federal vigente en el momento de realizarse las obras motivo de la denuncia, las Delegaciones Políticas del Distrito Federal son las autoridades competentes para la expedición de autorizaciones de poda, derribo y trasplante de árboles en suelo urbano, así como para la verificación e imposición de medidas de seguridad y sanciones administrativas correspondientes.

En el caso de la Delegación Benito Juárez, la anterior facultad recae en la Dirección General de Desarrollo de Infraestructura, de conformidad con el artículo 141 fracción XXI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal con fecha 28 de diciembre de 2000, el cual establece que le corresponde a dicha Dirección General, implementar acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, y de protección al medio ambiente de conformidad a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

#### IV. OBSERVACIONES, PRUEBAS Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

De la investigación llevada a cabo por esta Procuraduría, respecto a 12 denuncias presentadas, descritas en el apartado I de la presente Recomendación, se recibió información acerca de inmuebles en construcción en 200 predios de las delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, tal como se muestra en la Tabla siguiente:

**Tabla 1. Inmuebles investigados por colonia y delegación**

<b>Delegación</b>	<b>Colonia</b>	<b>Inmuebles</b>
Benito Juárez	Álamos	74
	Acacias	29
	Moderna	29
	Del Valle	2
	Independencia	1
	Portales	1
<b>Total Benito Juárez</b>		<b>136</b>
Miguel Hidalgo	Escandón	61
	Nextitla	2
	Polanco	1
<b>Total Miguel Hidalgo</b>		<b>64</b>
<b>Total general</b>		<b>200</b>

Los predios incluyeron, a lo largo de la investigación, inmuebles de vivienda plurifamiliar en proceso de construcción y terminados, así como predios baldíos o con casas existentes, que de acuerdo a los denunciantes, estaban en proceso de trámite de construcción, lo anterior, tal como lo muestran la Tabla 2 (cabe señalar que esta información corresponde al momento de llevar a cabo el último reconocimiento de hechos en los predios incluidos en el apartado de Antecedentes del presente documento, y respecto a dicha información se elabora esta Recomendación):

**Tabla 2. Estado de los predios**

<b>Estado del predio</b>	<b>No.</b>
Abandonado	1
Terreno limpio	18
Casa	7
<b>Total sin obra</b>	<b>26</b>
Demolición	2
Remodelación	2

Cimentación	20
Estructura	42
En acabados	24
<b>Total en obra</b>	<b>90</b>
Terminado	29
Ocupado	55
<b>Total terminado</b>	<b>84</b>
<b>Total general</b>	<b>200</b>

Asimismo, cabe señalar que las acciones de esta Procuraduría, derivadas de la atención a las denuncias presentadas, se refieren al cumplimiento de la normatividad en materia de construcciones, desarrollo urbano y medio ambiente, por parte de propietarios y responsables de obra en los inmuebles en construcción y terminados, dependiendo las acciones llevadas a cabo por esta Entidad, de la etapa en la que se encontraban los citados edificios.

Esta Procuraduría considera que el cumplimiento al marco jurídico que regula la construcción de inmuebles en zonas urbanas, como lo son las colonias en las que se ubican los predios incluidos en la presente Recomendación, inciden de manera importante en el derecho de los habitantes de la Ciudad de México a un medio ambiente urbano adecuado, por lo cual la vigilancia efectiva de la ley es imprescindible para la promoción de la calidad de vida de los ciudadanos.

Esta Recomendación se centra en lo siguiente:

- a) El grado de cumplimiento de la normatividad en las materias de construcciones, desarrollo urbano y medio ambiente, en las distintas etapas de las construcciones, y su vigilancia por parte de las instancias competentes de las Delegaciones Políticas Benito Juárez y Miguel Hidalgo;
- b) La falta de previsión en los instrumentos existentes de planeación, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, acerca de los impactos urbanos agregados generados en el proceso de construcción de inmuebles de vivienda plurifamiliar.

#### **IV.1. Licencias y manifestaciones de construcción.**

##### *IV.1.1 Incorrecta remisión de información por parte de la Delegación Miguel Hidalgo.*

Esta Procuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, información respecto a licencias o manifestaciones de construcciones respecto a obras en 21 predios de la colonia Escandón, las cuales fueron remitidas en su totalidad, sin embargo en el caso de dos inmuebles de la colonia Nextitla, en **Mar Java N° 14** y **Mar Mármara N° 448**, no fueron remitidas con la información completa, lo cual fue hecho del conocimiento del citado Director General, sin que se hubiese recibido respuesta satisfactoria.

En el caso de **Mar Java N° 14**, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación previamente remitió copia simple de la manifestación de construcción N° RMHB-0004-04 con vigencia del dos de marzo de dos mil cuatro al dos de marzo de dos mil siete, sin embargo, la documentación omitía las páginas 2 y 3 del formato AU-03 de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para el registro de manifestación de construcción tipo B ó C, que contiene, entre otros datos, las características generales y específicas del proyecto manifestado, así como los requisitos presentados adicionalmente; por lo cual se solicitó dicha información, así como la memoria descriptiva presentada, a través de los oficios N° PAOTDF/SPOT/1627/2004 de fecha diez de noviembre de dos mil cuatro y PAOTDF/SPOT/191/2005 de fecha veintisiete de enero de dos mil cinco, a pesar de lo cual a la fecha no se ha recibido respuesta.

Por otro lado, respecto al caso de **Mar Mármara N° 448**, con fecha dieciocho de agosto de dos mil cuatro, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo informó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, que solo existía para ese predio, la licencia de construcción N° 11/VUON104/11/2003 de fecha veintinueve de abril de dos mil tres; sin embargo, en la visita de verificación llevada a cabo por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la misma Delegación, el responsable de la obra presentó la Manifestación de Construcción tipo B N° RMH-B-0034-04 con registro de fecha dieciséis de abril de dos mil cuatro. Por lo anterior, a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/217/2005 de fecha veintiocho de enero de dos mil cinco, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha Delegación, remitiera copia simple de la citada manifestación, solicitud de la cual a la fecha no se ha recibido respuesta.

Este último caso es importante, puesto que el predio de Mar Mármara N° 448 fue fusionado con fecha veintidós de octubre de dos mil dos, con el de Mar Báltico N° 4, el cual está catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, además de que la

manifestación de construcción N° RMH-B-0034-04 eleva dos niveles el proyecto aprobado previamente, aparentemente sin contar con el visto bueno de dicho Instituto.

Por lo anterior, en virtud de que esta Procuraduría no recibió informes suficientes sobre las citadas manifestaciones de construcción, y toda vez que el artículo 27 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría establece que *"la falta de rendición del informe o de la documentación que lo apoye, así como el retraso injustificado en su presentación, tendrá el efecto de que la Procuraduría al dictar su recomendación presumirá ciertos los hechos materia de la denuncia, salvo prueba en contrario"*, se presume que posiblemente **las manifestaciones de construcción N° RMHB-0004-04 para Mar Java N° 14 y RMH-B-0034-04 para Mar Mármara N° 448, no cumplen con el programa delegacional de desarrollo urbano**, ya que no fue enviada ninguna evidencia por la Delegación Miguel Hidalgo.

Asimismo, la falta de remisión de la información solicitada por esta Procuraduría, así como por los ciudadanos, es una violación al derecho de acceso a la información pública. En el segundo caso, de acuerdo al artículo 8° de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, para ejercer dicho derecho, no es necesario acreditar derechos subjetivos, interés legítimo o razones que motiven el pedimento, salvo en el caso del derecho a la Protección de Datos Personales y las disposiciones contenidas en la citada Ley.

#### *IV.1.2 Incorrecta remisión de información por parte de la Delegación Benito Juárez.*

Derivado de la atención de las denuncias ciudadanas integradas en los expedientes administrativos N° PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114, PAOT-2004-191-SOT-083, PAOT-2004-207-SOT-097, PAOT-2004-236-SOT-110 y PAOT-2004-270-SOT-124, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, información respecto a 126 inmuebles en las colonias Álamos, Moderna, Acacias, Independencia y Portales, de las cuales en 44 casos no se remitió la información requerida, a pesar de que se constató que se llevaban a cabo obras. La citada Dirección, a través de los oficios N° UOLC/1899/2004 de fecha 18 de agosto de 2004, remitió en el caso del expediente PAOT-2004-236-SOT-110, apenas 13 de las 65 licencias y manifestaciones de construcción solicitadas referentes a la colonia Álamos, argumentando que *"de los inmuebles restantes (...) por ser licencias que se autorizaron en años anteriores, se procedió a solicitar el expediente a la Unidad Central de Administración de Documentos del Gobierno del Distrito Federal"*.

Posteriormente, en 15 casos (**Correspondencia 63, Cuenca 9, Andalucía 187, Xola 152, Tlalpan 617, Bolívar 820 y 714, Eje Central 616, Isabel la Católica 593, Aragón 165, Asturias 175, Segovia 60, Segovia 134, Obrero Mundial 798, 5 de febrero 571**)

la misma Dirección General remitió, mediante oficio N° UOLC/2445/2004 de fecha 8 de agosto de 2004, como respuesta a la solicitud respecto a autorizaciones de uso y ocupación en los citados predios, copia de licencias y manifestaciones de construcción para los cuales previamente había informado que no contaba con expedientes.

Aunado a ello, en otros 18 casos, no se remitió la información, a pesar de que derivado de la investigación de esta Procuraduría, posiblemente contaban con licencia o manifestación de construcción, expedida o en su caso registrada entre los años 2002 y 2004; es el caso de los predios ubicados en **Andalucía 265** (licencia 11/14/035/2004), **Andalucía 70** (manifestación RBJB-076-04), **Andalucía 77** (licencia 11/14/241/2003), **Xola 144** (licencia 11/14/131/2003), **Bolívar 826** (licencia 11/14/100/2002), **Fernando 31** (licencia 11/14/106/2003), **Fernando 208** (licencia 11/14/242/2003), **Isabel la Católica 713** (manifestación RBJB-0145-04), **Isabel la Católica 566** (licencia 11/14/103/2002), **Aragón 175** (manifestación RBJB-0131-04), **Segovia 54** (licencia 11/14/273/2003), **Segovia 126** (licencia 11/14/096/2004), **Galicia 55** (licencia 11/14/075/2004), **Obrero Mundial 876** (licencia 11/14/308/2003), **5 de febrero 521** (licencia 11/14/133/2003), **5 de febrero 547 Bis** (licencia 11/14/116/2003), **5 de febrero 718** (licencia 11/14/270/2003), **Washington 75** (licencia 11/14/039/2004), como se desprende de las constancias que obran en el expediente PAOT-2004-286-SOT-110.

En el caso de otros 7 predios, los correspondientes a **Andalucía 72 y 202**, **Xola 73**, **Aragón 173**, **Obrero Mundial 886**, **Calzada de Tlalpan 606** y **Trípoli 310**, no se constató la existencia de licencia o manifestación de construcción, por lo que de la falta de remisión de dichos documentos por parte de la Delegación Benito Juárez a esta Procuraduría, se presume que las obras se llevaron a cabo sin los requisitos establecidos para ello en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que se solicitó llevar a cabo la verificación correspondiente, y en tanto no se substancien los citados procedimientos administrativos, no se deberá otorgar a los mismos, las autorizaciones de uso y ocupación requeridas.

Por otro lado, tampoco se remitió licencia o manifestación de construcción respecto a los inmuebles ubicados en **José María Olloqui 174**, en la colonia Acacias, y **Cuenca 25** y **Bolívar 574**, en la colonia Álamos, y toda vez que estos inmuebles se encuentran ocupados, se deberá verificar si cuentan con la autorización de uso y ocupación requerida por el Reglamento citado en el párrafo anterior, y en caso contrario, la propia Delegación Benito Juárez, deberá imponer las sanciones que correspondan.

*IV.1.3 Registro de manifestación de construcción por parte de la Delegación Benito Juárez, sin cumplir con los requisitos establecidos en la ley.*

- Derivado de la denuncia presentada por vecinos de la colonia Acacias, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, información sobre licencias o manifestaciones de construcción para el predio ubicado en Calle **Tres N° 12**, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, de esta Ciudad de México. Por lo anterior, dicha Dirección General remitió, a través del oficio No. DGODU/1082/2004 de fecha cinco de julio de dos mil cuatro, copia simple de la Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0058-04 para obra nueva en el citado predio, consistente en 20 viviendas en 8 niveles, 2 de ellos sótanos, en 3,799.86 m<sup>2</sup> totales de construcción y 47 cajones de estacionamiento, de fecha veintiuno de abril de dos mil cuatro, con vigencia hasta el veintiuno de abril de dos mil siete.

Del análisis de la información remitida, se desprende que posiblemente se registró dicha Manifestación de Construcción en contravención a lo dispuesto por el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establece que para registrar una Manifestación de Construcción tipo B, se deberán presentar ante la Delegación correspondiente cualquiera de los siguientes documentos: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio.

Sin embargo, para el registro de la Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0058-04, se presentó el certificado de zonificación de uso del suelo específico con folio de ingreso No. 43186 y fecha de expedición 8 de agosto de 2003, requisito que no es suficiente para cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones antes citado. Por lo tanto, el acto administrativo emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano fue dictado en contravención al ordenamiento jurídico aplicable, toda vez que se omitió uno de los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, consistente en la tramitación de la factibilidad de servicios para la obra.

Por lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano deberá llevar a cabo las acciones necesarias, a fin de que se deje sin efectos la manifestación de construcción de referencia, en caso de actualizarse el supuesto previsto en el artículo 256 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Por otro lado, existen múltiples denuncias presentadas ante esta Procuraduría referentes a daños a inmuebles colindantes por la realización de obras de demolición y construcción, afectaciones que derivan en procedimientos administrativos de verificación y en su caso sanción, y en demandas civiles o denuncias penales, con altos

costos tanto para los particulares como para las instituciones públicas que imparten justicia.

Al respecto, esta Procuraduría considera que la estricta observancia del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en la manifestación de construcción evitaría los daños a construcciones colindantes, sobre todo en las etapas de excavación y cimentación. En este sentido, el citado Reglamento establece, en su artículo 169, que *“toda edificación se soportará por medio de una cimentación que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias [para Diseño y Construcción de Cimentaciones]”*.

Asimismo, de acuerdo al artículo 172 del mismo Reglamento, *“deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.*

Lo anterior, deberá ser incluido en la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se deberán incluir los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural y una justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos especificados en el Título Sexto del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, tal como se dispone en su artículo 53 fracción I.

#### **IV.2. Respeto a los procedimientos de verificación en materia de construcciones**

Como consecuencia de las denuncias presentadas por vecinos de las colonias Escandón y Nextitla, en la Delegación Miguel Hidalgo, y Álamos, Acacias, Moderna, Portales e Independencia en la Delegación Benito Juárez, se solicitó a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno de las citadas Delegaciones, inicie procedimientos de verificación en materia de construcciones respecto a 87 predios, derivados de la atención de las denuncias integradas en los expedientes administrativos N° PAOT-2003/CAJRD-243/SOT-114, PAOT-2004-093-SOT-035 y acumulado PAOT-2005-255-SOT-141, PAOT-2004-191-SOT-083, PAOT-2004-207-SOT-097, PAOT-2004-232-SOT-106, PAOT-2004-233-SOT-107, PAOT-2004-236-SOT-110 y PAOT-2004-270-SOT-124.

De esas 87 solicitudes, solo en dos se remitieron los resultados de procedimientos de verificación, en 46 de ellos se informó que se había realizado visita, remitiendo para ello el número de procedimiento asignado, mientras que en 38 no se remitió información alguna sobre procedimientos de verificación.

#### *IV.2.1 Inexistencia de procedimientos de verificación por parte de las Delegaciones.*

A lo largo de procedimiento de atención de las denuncias presentadas, esta Procuraduría solicitó a las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, llevar a cabo acciones de verificación en diversos inmuebles en proceso de construcción, resultando de dichas solicitudes, lo siguiente:

- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1292/2004 de fecha veintinueve de agosto de dos mil cuatro y el recordatorio N° PAOTDF/SPOT/174/2005 de fecha veinticinco de enero de dos mil cinco, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, la verificación en materia de construcción de los inmuebles ubicados en **José Martí 50, Benjamín Franklin 26 y 140, Mártires de la Conquista 109 y 154, José Ma. Vigil 95 y 106, Gral. Fco. Murguía 117, Carlos B. Zetina 60, Progreso 126, Unión 71, Sindicalismo 41 y 102, Comercio 50, Agricultura 104, Minería 34 y 47, Patriotismo 53 y 12 de Diciembre 9**, todos de la colonia Escandón, en la Delegación Miguel Hidalgo, por lo siguiente:
  - a) Que se conserven en la obra la licencia de construcción, los planos registrados, el libro de bitácora y que cuenten con un letrero en lugar visible con el nombre del Director Responsable de Obra y en su caso los Corresponsables, así como el número de licencia de la obra y su ubicación.
  - b) Que las obras se apeguen al proyecto arquitectónico y estructural aprobado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a través de la licencia de construcción.
  - c) Que las obras realizadas cumplan con las obligaciones legales establecidas en la propia licencia de construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias, respecto del uso de la vía pública, manejo de residuos y material de construcción, cimentación, protección de colindancias en la excavación y la construcción, así como medidas de seguridad, y descarga de aguas residuales.
  - d) Considerando que la Delegación es competente para revisar el cumplimiento a lo estipulado en las Normas de Ordenación General o cualquier aspecto de la normatividad urbana, vigilar que se cumpla con lo establecido en la Norma General de Ordenación N° 26 para “impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano”.

No obstante lo anterior, no se recibió respuesta alguna por parte de la citada Dirección General, **por lo cual se presume que no ejerció su facultad de vigilar el cumplimiento de la normatividad en materia de construcciones.**

- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/944/2003 de fecha veinte de octubre de dos mil tres, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones de los predios ubicados en **José María Olloqui 174, Coyoacán 1879 y 1899, Rodríguez Saro 308 y Bartolache 1951**, todas en la colonia Acacias, en la misma Delegación, toda vez que aparentemente las obras llevadas a cabo **no contaron con la licencia de construcción requerida**, de lo cual a la fecha no se ha recibido respuesta alguna. En el caso de **Bartolache 1951**, se **construyeron 18 viviendas en condominio presumiblemente sin licencia o registro de construcción**, continuando los trabajos de construcción, a pesar de que la Delegación Benito tenía conocimiento de ello.
- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1313/2004 de fecha veintinueve de agosto de dos mil cuatro, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones, de entre otros, los inmuebles ubicados en **Andalucía 202, Xola 73, Bolívar 563, Alicante 108, Asturias 94, Alfonso 90, Cádiz 167 y Castilla 21**, todos en la colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, por lo siguiente:
  - a) Que se conserven en la obra la licencia de construcción, los planos registrados, el libro de bitácora y que cuenten con un letrero en lugar visible con el nombre del Director Responsable de Obra y en su caso los Corresponsables, así como el número de licencia de la obra y su ubicación.
  - b) Que las obras se apeguen al proyecto arquitectónico y estructural aprobado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a través de la licencia de construcción.
  - c) Que las obras realizadas cumplan con las obligaciones legales establecidas en la propia licencia de construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias, respecto del uso de la vía pública, manejo de residuos y material de construcción, cimentación, protección de colindancias en la excavación y la construcción, así como medidas de seguridad, y descarga de aguas residuales.
  - d) Considerando que la Delegación es competente para revisar el cumplimiento a lo estipulado en las Normas de Ordenación General o cualquier aspecto de la normatividad urbana, vigilar que se cumpla con lo establecido en la Norma General de Ordenación N° 26 para “impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano”.

En respuesta, la Delegación Benito Juárez remitió casi 4 meses después, oficio de respuesta N° DV/007/2005 recibido en esta Procuraduría con fecha dieciocho de enero de dos mil cinco, a través del cual informa que las visitas “*están programadas*”

*para verificación*”, **sin haber recibido a la fecha información alguna acerca de los procedimientos de verificación solicitados** para dichos predios.

- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1314/2004 de fecha veintinueve de agosto de dos mil cuatro y N° PAOTDF/SPOT/1484/2004 de fecha catorce de octubre de dos mil cuatro, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones, de entre otros, los inmuebles ubicados en **Américas 162, Horacio Nelson 48, Miguel Ángel 23 y 91, Pampas 31 y 16, Washington 75 y Sucre 100**, todos en la colonia Moderna, Delegación Benito Juárez, por lo siguiente:
  - a) Que se conserven en la obra la licencia de construcción, los planos registrados, el libro de bitácora y que cuenten con un letrero en lugar visible con el nombre del Director Responsable de Obra y en su caso los Corresponsables, así como el número de licencia de la obra y su ubicación.
  - b) Que las obras se apeguen al proyecto arquitectónico y estructural aprobado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a través de la licencia de construcción.
  - c) Que las obras realizadas cumplan con las obligaciones legales establecidas en la propia licencia de construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias, respecto del uso de la vía pública, manejo de residuos y material de construcción, cimentación, protección de colindancias en la excavación y la construcción, así como medidas de seguridad, y descarga de aguas residuales.
  - d) Considerando que la Delegación es competente para revisar el cumplimiento a lo estipulado en las Normas de Ordenación General o cualquier aspecto de la normatividad urbana, vigilar que se cumpla con lo establecido en la Norma General de Ordenación N° 26 para “impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano”.

En respuesta, la Delegación Benito Juárez remitió casi 4 meses después, oficio de respuesta N° DV/006/2005 recibido en esta Procuraduría con fecha dieciocho de enero de dos mil cinco, a través del cual informa que las visitas “*están programadas para verificación*”, sin haber recibido a la fecha información alguna acerca de los procedimientos de verificación solicitados.

- Mediante oficio N° PAOTDF/SPOT/1374/2005 de fecha 13 de julio de 2005, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, la verificación en materia de construcciones del inmueble ubicado en **Lafontaine 133**, colonia Polanco, respecto a la cual no se ha recibido respuesta a la fecha. De acuerdo a las pruebas presentadas por las personas denunciantes, estas

solicitaron la verificación a la Delegación desde el 10 de enero de 2005, plazo tan extenso, que redundaba en una falta de disposición por parte de los desarrolladores inmobiliarios de respetar la ley.

Por lo anterior, esta Procuraduría considera que las Direcciones Generales Jurídicas y de Gobierno de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, **no ejercieron oportunamente su facultad de vigilar el cumplimiento de la normatividad en materia de construcciones, respecto a los predios citados en el presente apartado**, conforme lo dispone el artículo 244 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que establece que *“una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación (...) ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley [de Desarrollo Urbano del Distrito Federal], la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal”*.

Por ello, las Delegaciones deberán llevar a cabo a la brevedad, las acciones de verificación correspondientes respecto al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias y lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación generales y particulares, imponiendo en su caso las medidas de seguridad requeridas y las sanciones que correspondan, emitiendo las posteriores autorizaciones, una vez que se cumplan las disposiciones en la materia.

#### *IV.2.2 Falta de informe sobre resultados de los procedimientos de verificación.*

De las solicitudes de verificación llevadas a cabo a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, en los siguientes casos se informó que se realizó visita de verificación, remitiendo únicamente respuesta sobre el número de procedimiento administrativo, sin que se informara de los resultados de los mismos:

- Derivado del oficio N° PAOTDF/SPOT/1313/2004 citado en el apartado anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a través del oficio N° DV/007/2005 recibido en esta Procuraduría con fecha dieciocho de enero de dos mil cinco, informó de la verificación en materia de construcciones, de los siguientes predios, remitiendo únicamente respuesta sobre el número de procedimiento administrativo, *“los cuales se encuentran en la Subdirección Calificadora de Infracciones para su resolución”*:

**Tabla 3. Inmuebles verificados, colonia Álamos**

<b>Domicilio</b>	<b>Procedimiento Administrativo</b>
Correspondencia 173	DV/OV/297/04
Andalucía 265	DV/OV/505/04
Andalucía 70	DV/OV/250/04
Andalucía 77	DV/OV/326/04
Andalucía 72	DV/OV/246/04
Andalucía 84	DV/OV/296/04
Xola 144	DV/OV/097/04
Bolívar 826	DV/OV/299/04
Fernando 88	DV/OV/267/04
Isabel la Católica 713	DV/OV/286/04
Isabel la Católica 633	DV/OV/248/04
Isabel la Católica 566	OV/276/04
Aragón 272	DV/OV/278/04
Aragón 208	DV/OV/283/04
Aragón 175	DV/OV/324/04
Aragón 173	DV/OV/302/04
Aragón 132	DV/OV/292/04
Aragón 128	DV/OV/266/04
Toledo 65	DV/OV/305/04
Segovia 54	OV/408/04
Segovia 74	DV/OV/303/04
Segovia 126	DV/OV/304/04
Galicia 55	DV/OV/141/04
Palmira 51	DV/OV/447/04
Obrero Mundial 806	DV/OV/306/04
Obrero Mundial 876	DV/OV/301/04
5 de febrero 523	DV/OV/279/04
5 de febrero 547 Bis	DV/OV/295/04
5 de febrero 693	DV/OV/280/04
5 de febrero 728	DV/OV/294/04
5 de febrero 736	DV/OV/281/04
Castilla 25	DV/OV/249/04

- Derivado de los oficios N° PAOTDF/SPOT/1314/2004 y PAOTDF/SPOT/1484/2004 emitidos por la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, a través de los oficios N° DV/006/2005 recibido en esta Procuraduría con fecha dieciocho de enero de dos mil cinco, y SV/VCDU/361/05, recibido el treinta y uno de marzo de dos mil cinco, informó de la verificación en materia de construcciones, de los siguientes predios, remitiendo el número de procedimiento administrativo, los cuales *“fueron turnados a la Subdirección Calificadora de Infracciones para que emita la Resolución Administrativa correspondiente”*:

**Tabla 4. Inmuebles verificados, colonia Moderna**

<b>Domicilio</b>	<b>Procedimiento Administrativo</b>
Américas 163	DV/OV/409/04
Calzada de Tlalpan 606	DV/OV/126/05
Juana de Arco 95	DV/OV/245/04
Manuel José Othón 8	DV/OV/438/04
Miguel Ángel 46	DV/OV/145/04
Miguel Ángel 84	DV/OV/127/05
Miguel Ángel 192	DV/OV/242/04
Miguel de Cervantes Saavedra 35	DV/OV/128/05
Napoleón 23	OV/472/03
Rubén Darío 97	OV/414/03
Washington 74	DV/OV/084/04

- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1187/2004 de fecha once de agosto de dos mil cuatro y el recordatorio N° PAOTDF/SPOT/DAIDOT/89/2004 de fecha treinta y uno de agosto de ese mismo año, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección Jurídica, respectivamente, ambas de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones del inmueble ubicado en **Serafin Olarte 135**, colonia Independencia, de lo cual la Subdirectora de Verificación de esa Delegación informó a través del oficio N° DV/1254/2004 de fecha veinticinco de agosto de dos mil cuatro, que *“se realizó visita de verificación con el número de procedimiento administrativo DV/OV/363/04 en fecha 20 de julio de 2004, el cual se encuentra en la Subdirección Calificadora de Infracciones para su resolución”*, **sin que a la fecha se haya remitido a esta Procuraduría, información adicional alguna.**
- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/789/2004 de fecha veintiuno de junio de dos mil cuatro, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones del inmueble ubicado en **Trípoli 310**, colonia Portales, de lo cual el Director de Verificación de esa Delegación informó a través del oficio N° DV/11282004 de fecha dos de agosto de dos mil cuatro, que *“se realizó visita de verificación con el número de procedimiento administrativo DV/OV/317/04 en fecha 25 de junio de 2004, el cual se encuentra en la Subdirección Calificadora de Infracciones para su resolución”*.

Posteriormente, a través del oficio PAOTDF/SPOT/DAIDOT/88/2004 de fecha veintisiete de agosto de dos mil cuatro, se solicitó al Director Jurídico de la misma Delegación, remita copia de la Resolución Administrativa de dicho procedimiento, recibiendo con fecha quince de octubre del mismo año, el oficio N° SCI/1795/2004 de fecha trece del citado mes y año, a través del cual el titular de la Subdirección Calificadora de Infracciones, informa que el procedimiento referido *“se encuentra*

*substanciándose toda vez que se solicitó al Director de Verificación adscrito a este Órgano Político Administrativo, la práctica de una Inspección Ocular a efecto de constatar el tipo de material que se utilizó para cubrir el área de nueve metros del cubo de luz, así como advirtiera si el área cubierta se trata de un área permeable. En virtud de lo anterior y una vez que obre la información solicitada se emitirá la resolución que en derecho proceda”, sin que a la fecha se haya remitido a esta Procuraduría, información adicional alguna.*

- A través del oficio N° PAOTDF/SPOT/1237/2005 de fecha 11 de julio de 2005, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, la verificación en materia de construcciones del inmueble ubicado en **Pampas 81**, colonia Moderna, respecto a la cual el Subdirector de Calificadora de Infracciones de dicha Delegación informó con fecha 17 de agosto de 2005, que se realizó visita el 9 de junio del mismo año. Cabe señalar que la persona denunciante informó a esta Subprocuraduría, que la solicitud de verificación la realizó desde el 14 de abril de 2005, plazo tan extenso, que redundaba en una falta de disposición por parte de los desarrolladores inmobiliarios de respetar la ley.

Al respecto, a pesar de que el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 19 de febrero de 2004 establece claramente los plazos máximos de los que dispone cualquier autoridad que lleve a cabo procedimientos de verificación en materia administrativa en el Distrito Federal, han transcurrido más de diez meses, **sin que la Delegación Benito Juárez haya respondido adecuadamente a esta Procuraduría.**

De acuerdo a los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de dicho Reglamento, la autoridad que lleve a cabo la visita de verificación cuenta con no más de 43 días hábiles para emitir la resolución del procedimiento de verificación, en caso de que el visitado presente por escrito, observaciones respecto de los hechos contenidos en el acta de visita de verificación y ofrecer pruebas en relación con éstos. Asimismo, en caso de que el visitado no presente el citado escrito de observaciones, la autoridad competente procederá a dictar resolución dentro de los 15 días hábiles siguientes a la conclusión de la visita.

Cabe señalar que estos plazos definidos en el citado Reglamento de Verificación Administrativa no se han cumplido en ninguno de los casos documentados en el presente apartado, ni tampoco en los establecidos en el inmediato anterior. Por lo anterior, las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, a fin de salvaguardar de manera efectiva el derecho de los habitantes de la Ciudad a un medio ambiente adecuado en cada una de sus demarcaciones, deberán llevar a cabo el procedimiento de verificación administrativa respetando lo establecido en las disposiciones y plazos existentes en la

materia, específicamente la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y los Reglamentos de Construcciones y de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de ambas Delegaciones deberán otorgar la autorización de uso y ocupación prevista en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, una vez que se dé cumplimiento a lo previsto en los artículos 65 y 66 del citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.

#### *IV.2.3 Substanciación de los procedimientos de verificación.*

En el caso de la Delegación Miguel Hidalgo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno emitió Resolución administrativa únicamente respecto a los predios ubicados en **Mar Mármara N° 448** y **Mar Java N° 14**, colonia Nextitla. En los dos procedimientos, sin embargo, sólo se sancionó respecto a la falta de extintores, cascos de protección, equipo de seguridad y “*buenas condiciones de limpieza*”, sin haber verificado el cumplimiento de las normas vinculadas con el proyecto arquitectónico, normas técnicas complementarias y restricciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.

Sin embargo, mediante los reconocimientos de hechos realizados por esta Procuraduría, se constató que se tendría que haber constatado que la obra se adecuara al proyecto autorizado, respecto a los requerimientos arquitectónicos como los estructurales, a fin de que se esté en posibilidades de imponer medidas cautelares en los casos que así lo ameriten, antes de que las obras sean terminadas.

Asimismo, para los casos ubicados en **Uno N° 78**, colonia Acacias, y **Palmira N° 19**, colonia Álamos, en Benito Juárez, esta Procuraduría nunca recibió respuesta a la solicitud realizada a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, sin embargo, se constató su clausura a través del reconocimiento de hechos llevados a cabo por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial.

#### *IV.2.4 Falta de verificación oportuna.*

En el caso del inmueble ubicado en **Amores N° 1221**, colonia Del Valle, de acuerdo a la investigación realizada por esta Procuraduría, con fecha 25 de noviembre de 2003, se llevó a cabo por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, visita de verificación dentro del expediente OV/468/2003, en la cual se constató que “*en el nivel de azotea en el lado noreste del inmueble se realizan trabajos de construcción para ampliación en una superficie aproximada de 75 m2, con un*

*avance de obra negra consistente en el desplante de muros y castillos con una altura de 2.50 mts. aproximadamente”.*

Al respecto, toda vez que al predio le aplica la zonificación H/3/20/180, que permite 3 niveles máximos de construcción, y en virtud de que no se presentó manifestación de construcción para el nivel adicional, la Delegación Benito Juárez emitió con fecha 15 de enero de 2004, resolución administrativa a través de la cual impuso como sanción la demolición de la totalidad de los trabajos de ampliación mencionados, la cual a la fecha no se ha cumplimentado por el particular ni ejecutado por la autoridad delegacional, como se explicará en el apartado siguiente.

Sin embargo, del reconocimiento de hechos llevado a cabo por personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial con fecha 6 de julio de 2005, se constató que el sexto nivel tiene actualmente una superficie de 300.6 metros cuadrados totales, en etapa de acabados. Sobre el particular, a pesar de que la Delegación llevó a cabo inspección ocular el 15 de abril de 2005, no inició un procedimiento administrativo de verificación por los 225.4 metros cuadrados construidos posteriormente a la visita del 25 de noviembre de 2003.

Por lo anterior, la Delegación deberá llevar a cabo visita de verificación respecto a 225.4 metros cuadrados construidos en el sexto nivel del inmueble ubicado en Amores N° 1221, colonia Del Valle, sin contar con manifestación de construcción e infringiendo lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, ordenando la demolición de la citada construcción, en los términos de lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

### **IV.3. Respecto a la imposición y cumplimiento de sanciones.**

#### *IV.3.1 Falta de cumplimiento de sanciones impuestas.*

En dos casos, los ubicados en **Amores N° 226** y **1221**, en la colonia Del Valle, esta Procuraduría observó que sanciones impuestas consistentes en demolición de construcciones que constituyen niveles más de los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, no fueron cumplimentadas por los responsables, ni tampoco fueron ejecutadas por la propia Delegación. Lo anterior permitió la consumación de obras que contravienen la legislación ambiental y urbana del Distrito Federal, generando una percepción de impunidad por parte de los particulares, que deriva en una afectación a la calidad de vida de los vecinos.

- **Amores 226**, colonia Del Valle. Derivado del procedimiento de verificación iniciado por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, integrado bajo el expediente No. DV/OV/195/2004, con fecha 14 de julio de 2004, se emitió Resolución Administrativa, a través del cual constató lo siguiente:

*“Se trata de un predio de aproximadamente 350 metros cuadrados, en los cuales se realizan trabajos de construcción para obra nueva, edificado en semisótano, 1º, 2º y 3º nivel y sobre el 3º nivel un cuarto de máquinas para elevador. Se realizó el cotejo de los planos presentados en ese momento y se observaron las siguientes diferencias: (...) Existe un 3º nivel el cual no está manifestado en planos y licencia, destinado para cuartos de lavado, ubicados entre los ejes 5-8 y A-B y otro que se encuentra ubicado en los ejes 3-4 y A-B con un área construida de 50 metros cuadrados (...)”*

*“La construcción rebasa el coeficiente de utilización del suelo ya que en el nivel de azotea se construyeron cuartos de lavado y 45.00 metros cuadrados de construcción sin definir uso y con estas construcciones rebasa el número de niveles permitidos infringiendo lo previsto en la Norma de Ordenación General número 1 del Programa [Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez].”*

Por lo anterior, se impuso entre otras, la sanción consistente en lo siguiente:

*“Se impone a la persona moral denominada ALKE, S.A., a través de sus representantes legales, en relación con el inmueble ubicado en el número 226, de la calle Amores, colonia Del Valle, en esta Jurisdicción, (...) la clausura total temporal del inmueble construido, así como la demolición de la construcción que se encuentra en la planta de azotea, otorgando al propietario un plazo de cuarenta días naturales contados a partir de la legal notificación de la presente resolución administrativa para que lleve a cabo y a su costa la ejecución de lo ordenado, lo anterior de conformidad a lo previsto en el artículo 247, 250 fracción III, 253 fracción II, 254 último párrafo del Reglamento.”*

Al respecto, de la información remitida por la Delegación Benito Juárez, con fecha 3 de septiembre de 2004, personal adscrito a la Dirección de Verificación de dicha Delegación, llevó a cabo visita de verificación complementaria al inmueble referido a fin de *“corroborar que se llevó a cabo la demolición ordenada mediante Resolución Administrativa de fecha catorce de julio del presente año, para que de ser así, se autoriza el Levantamiento del Estado de Clausura” (sic)*, en la cual se constató lo siguiente (sic):

*“Se advierte un inmueble destinado a habitación plurifamiliar para seis viviendas edificado en planta semisótano y tres niveles; en la planta de azotea se advierte que recientemente se llevó a cabo la demolición de muros y losa del tramo ubicado entre los ejes 3-4, A'-B y 5-8, A'B, con lo cual la zona de azoteas*

*corresponde con el plano autorizado con nomenclatura EST-4 quedando únicamente el área para la zona de tinacos y tanque de gas, de acuerdo al plano correspondiente.”*

Asimismo, el Subdirector Calificador de Infracciones de la Delegación Benito Juárez, informó que derivado de dicha inspección ocular, *“el estado jurídico actual de la obra es de levantamiento del estado de clausura, derivado del acuerdo del tres de mayo de este año [...]”*.

Sin embargo, si bien derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial con fecha 5 de julio de 2005 al inmueble referido, se constató que la construcción ubicada entre los ejes 3-4 y A'-B y entre 5-8 y A'-B efectivamente fue demolida, también es cierto que la Resolución No. DV/OV/195/2004 de fecha 14 de julio de 2004, establece *“la demolición de la construcción que se encuentra en la planta de azotea”*, que se entiende por un *“3° nivel el cual no está manifestado en planos y licencia, destinado para cuartos de lavado, ubicados entre los ejes 5-8 y A-B y otro que se encuentra ubicado en los ejes 3-4 y A-B con un área construida de 50 metros cuadrados”*, construcción que aún existe, de lo cual se desprende que no se ha dado cumplimiento a la citada Resolución.

Por lo anterior, no se acreditó el cumplimiento de la sanción impuesta por la Delegación Benito Juárez, por lo que esta deberá llevar a cabo de inmediato la ejecución directa de la demolición señalada en la resolución dentro del expediente DV/OV/195/2004 de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.

- **Amores 1221**, colonia Del Valle. Derivado de la información presentada por la persona denunciante en el expediente PAOT-2004-199-SOT-104, se hizo del conocimiento de esta Procuraduría que con fecha 15 de enero de 2004, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez emitió resolución administrativa dentro del expediente OV/468/2003, dictando en el Resolutivo Segundo lo siguiente:

*“Por las irregularidades anteriormente señaladas, se otorga al citado C. Roberto Dervez Muro propietario o poseedor un plazo de cuarenta días naturales, contados a partir de la legal notificación de la presente resolución, para que se lleve a cabo, a su costa y con sus propios medios, la demolición de la totalidad de los trabajos de ampliación sancionados, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por los artículos 3, fracción XIII y 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, o bien proceda, dentro del mismo termino, a realizar los trámites tendientes a la regularización de*

*los trabajos señalados, mostrando en el citado plazo, la constancia de registro respectiva, quedando apercibido que de no realizar la demolición o la regularización que se indican, esta autoridad procederá a la ejecución forzada de la primera en términos de los diversos numerales 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.”*

Lo anterior, en virtud de que se constató la construcción de un sexto nivel en el inmueble ubicado en **Amores N° 1221**, colonia Del Valle, sin la correspondiente manifestación de construcción, infringiendo además lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, que establece para el citado predio la zonificación H/3/20/180, que permite 3 niveles máximos de construcción, límite que impide la regularización de la obra realizada por excederse en tres niveles.

Asimismo, la citada Resolución se notificó con fecha 29 de enero de 2004, por lo cual el plazo de 40 días naturales para realizar los trabajos de demolición del referido sexto nivel, finalizaba el 8 de marzo de 2004. Sin embargo, esta Procuraduría constató que a la fecha no se ha ejecutado la demolición impuesta, observando sellos de clausura en la parte superior de las fachadas sobre la calle de Amores.

De la información remitida por la Delegación a través del oficio No. SCI/1731/2005 de fecha 23 de junio de 2004, se desprende que hasta la fecha no se ha llevado a cabo acción alguna vinculada con la ejecución directa de demolición, es decir cuando han transcurrido más de 16 meses de vencido el plazo de 40 días naturales impuesto por la citada Resolución, para que el propietario o poseedor del inmueble de referencia llevara a cabo la misma.

Al respecto, la única gestión realizada por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ha sido remitir a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano con fecha 23 de junio de 2005 la solicitud de que “*se lleve a cabo la demolición de los trabajos de ampliación realizados en el nivel de azotea en el lado noreste del inmueble visitado consistentes en el desplante de muros y castillos con una altura de dos punto cincuenta metros aproximadamente en una superficie aproximada de setenta y cinco metros cuadrados*”, de acuerdo al Acuerdo emitido con fecha 1° de junio de 2005 por el Director Jurídico de la Delegación referida.

Por lo anterior, esta Procuraduría considera que la demora documentada en este caso para la ejecución directa de la demolición es excesiva, toda vez que con ello se concedió al particular la posibilidad de continuar las obras de construcción, sin ejecutar la sanción impuesta en términos de los artículos 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Sobre el particular, la Delegación

Benito Juárez deberá llevar a cabo de inmediato la ejecución directa de la demolición señalada en la resolución dentro del expediente OV/468/2003 de conformidad con lo dispuesto en la Ley referida.

#### *IV.3.2 Falta de imposición de sanciones al Director Responsable de Obra.*

En el caso del inmueble ubicado en **Amores 226**, colonia Del Valle, como se estableció en la sección anterior, de acuerdo a la Resolución Administrativa de fecha 14 de julio de 2004, integrada bajo el expediente No. DV/OV/195/2004, se infringió el coeficiente de utilización del suelo, los niveles permitidos, las Normas de Ordenación General números 1 y 4 del Programa de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, y proporciona menos cajones de estacionamiento que los requeridos por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Al respecto, si bien la Delegación Benito Juárez sancionó al Director Responsable de Obra N° 1190 con una “Primera Amonestación”, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 35 fracciones II y IV y 248 fracción I del Reglamento referido, no se consideró lo siguiente:

- a. Se actualiza el artículo 252 fracciones I inciso c) y II inciso a) del citado Reglamento, que dispone lo siguiente:

*“Se sancionará al Director Responsable de Obra y al Corresponsable que incurra en las siguientes infracciones:”*

*“I. Con multa equivalente de 150 a 300 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:*

- c) No se acaten las disposiciones relativas contenidas en el Título Quinto de este Reglamento en la edificación de que se trate, salvo en el caso de las infracciones que prevé y sanciona el artículo 250 de este Reglamento, y”*

*“II. Con multa equivalente de 200 a 500 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, cuando:*

- a) No se cumpla con lo previsto por los artículos 35 y 39 de este Reglamento, con excepción de la fracción VIII del artículo 35 y fracción IV del artículo 39.”*

- b. Se actualiza el artículo 42 fracción II inciso a) del Reglamento de referencia, el cual establece lo siguiente:

*“La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sanciones a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este*

*Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:”*

*“I. Amonestación por escrito al Director Responsable de Obra o a los Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento, sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal;”*

*“II. Suspensión temporal por dos años del registro de Director Responsable de Obra o Corresponsables, según sea el caso, cuando infrinjan el presente Reglamento sin causar situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:*

- a) Sin conocimiento y aprobación de la Delegación o de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su caso, se modifique la obra o instalación sin apegarse a las condiciones de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial expedida, con excepción de las diferencias permitidas que se señalan en la fracción II del artículo 70 del presente Reglamento, y*
- b) El infractor que acumule dos amonestaciones por escrito en el periodo de un año, contando a partir de la fecha de la primera amonestación, en el supuesto de la fracción I anterior.”*

Por lo anterior, la Delegación Benito Juárez debió haber sancionado con multas equivalentes a lo dispuesto en el artículo 252 fracciones I inciso c) y II inciso a) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y remitir el expediente a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a fin de que esta considere sancionar al Director Responsable de Obra, de conformidad con lo previsto en el artículo 42 del Reglamento referido.

#### **IV.4. Respecto a la aplicación de las normas de ordenación para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular.**

En los predios investigados por esta Procuraduría, ubicados en las colonias Moderna, Álamos e Independencia, en la Delegación Benito Juárez, así como en Escandón y Nextitla, en la Delegación Miguel Hidalgo existió opción de utilizar las normas para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular, contenidas en los instrumentos de planeación urbana.

En el caso de las colonias Moderna, Álamos, Independencia, que regulan el uso del suelo a través del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, así como en **Mar Mármara N° 448**, en la colonia Nextitla, y la parte oriente de la colonia Escandón, cuyo instrumento de planeación urbana es el Programa Delegacional de

Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, es posible aplicar la Norma de Ordenación General N° 26. En la parte de la colonia Escandón regulada por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, es posible aplicar una norma particular de ordenación contenida en el citado Programa Parcial.

#### IV.4.1 Falta de aplicación efectiva de la Norma de Ordenación General N° 26.

Derivado de la investigación de esta Procuraduría, se constató la existencia de 90 inmuebles sobre todo en las colonias Álamos, Escandón y Moderna que hicieron uso de la Norma General de Ordenación N° 26 para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular, de un total de 104 en los que se tiene opción a utilizarla, es decir, el 87% de los desarrolladores decidieron utilizarla, tal como muestra la siguiente tabla:

**Tabla 5. Inmuebles que usan la Norma 26 por colonia**

Colonia	Inmuebles	NOG 26	Sin NOG 26
Álamos	52	45 (87%)	7 (13%)
Escandón	28	25 (89%)	3 (11%)
Moderna	22	18 (82%)	4 (18%)
Otras	2	2 (100%)	0 (0%)
<b>Total general</b>	<b>104</b>	<b>90 (87%)</b>	<b>14 (13%)</b>

Los desarrollos se beneficiaron de las ventajas existentes hasta antes del 8 de abril de 2005, para vivienda de interés social y popular, aumentando a alturas de 6 niveles, bajando el porcentaje mínimo de áreas libres a 20% en el caso de desarrollos de 1 a 30 viviendas, y a 25% en el caso de más de 30 viviendas, así como la oferta de los cajones de estacionamiento que deseen, tal como se constató a lo largo de la investigación.

**Tabla 6. Ventajas que obtienen los desarrollos por la Norma 26**

Domicilio	Viviendas	Niveles	Área libre	Cajones
José Martí 206 Bis	20	6	30.5%	18
José Martí 220	36	6	32.8%	25
José Martí 247	48	6	29.9%	17
Progreso 128	15	6	20.0%	15
Unión 71	60	n.d.	30.0%	56
Agrarismo 24	34	6	25.3%	20
Sindicalismo 41	n.d.	6	n.d.	n.d.
Sindicalismo 102	32	6	28.9%	32
Sindicalismo 103	30	6	n.d.	n.d.



Sindicalismo 110	60	6	29.6%	51
Sindicalismo 121	30	6	33.9%	27
Sindicalismo 135	40	6	25.5%	39
Prosperidad 17	30	6	25.0%	12
Agricultura 95	46	6	24.6%	20
Agricultura 97	43	6	57.1%	44
Agricultura 104	47	6	32.0%	45
Minería 5	58	6	32.2%	44
Minería 18	47	6	33.5%	29
Minería 71	44	6	30.2%	40
Minería 94	46	6	27.2%	20
Minería 100	48	6	35.4%	0
Minería 103	23	6	26.0%	15
Prosperidad 86	20	5	37.1%	n.d.
Sindicalismo 101	60	6	27.5%	56
Mutualismo 79	24	6	35.9%	24
Correspondencia 63	10	6	33.2%	10
Cuenca 9	18	5	26.9%	18
Cuenca 25	16	5	n.d.	n.d.
Andalucía 187	17	6	28.3%	17
Andalucía 84	30	6	25.2%	33
Xola 152	20	6	25.5%	20
Tlalpan 617	23	6	33.2%	14
Bolívar 826	36	6	n.d.	n.d.
Bolívar 820	47	6	26.6%	18
Bolívar 574	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Bolívar 714	20	6	21.0%	18
Fernando 88	n.d.	6	n.d.	n.d.
Fernando 31	31	6	n.d.	n.d.
Fernando 208	20	5+	n.d.	n.d.
Isabel la Católica 803	n.d.	6	n.d.	n.d.
Isabel la Católica 798	47	6	24.6%	26
Isabel la Católica 633	30	7	n.d.	n.d.
Isabel la Católica 593	48	5	25.0%	39
Isabel la Católica 566	19	6	n.d.	n.d.
Alfonso 90	28	n.d.	n.d.	n.d.
Aragón 268	n.d.	6	n.d.	n.d.
Aragón 272	18	n.d.	n.d.	n.d.
Toledo 185	40	7	n.d.	n.d.
Aragón 208	16	6	20.3%	14
Aragón 173	n.d.	6	n.d.	n.d.
Aragón 165	n.d.	6	n.d.	n.d.
Aragón 132	20	6	25.0%	20
Aragón 128	23	6	33.3%	11

Aragón 37	24	6	26.6%	24
Toledo 151	34	6	26.0%	17
Toledo 65	29	6	25.9%	15
Soria 130	25	n.d.	n.d.	n.d.
Segovia 54	35	6	n.d.	n.d.
Segovia 60	30	6	n.d.	n.d.
Segovia 74	29	6	26.3%	15
Segovia 126	27	n.d.	n.d.	n.d.
Galicia 55	n.d.	4+	n.d.	n.d.
Obrero Mundial 806	11	6	29.9%	12
5 de febrero 521	24	6	n.d.	n.d.
5 de febrero 523	35	6	n.d.	n.d.
5 de febrero 571	26	6	n.d.	n.d.
5 de febrero 693	30	6	28.8%	27
5 de febrero 728	20	6	29.5%	20
5 de febrero 736	20	6	20.1%	28
Castilla 25	116	6	24.9%	116
Galicia 245	20	6	n.d.	n.d.
Américas 163	8	5	32.9%	9
Antonio Maura 196	20	6	34.0%	22
Juana de Arco 95	20	6	17.5%	21
Latinos 148	10	6	n.d.	10
Manuel José Othón 8	15	6	n.d.	n.d.
Miguel Ángel 23	16	5	36.3%	6
Miguel Ángel 46	149	6	n.d.	66
Miguel Ángel 91	8	3	17.8%	11
Miguel Ángel 84	20	6	n.d.	20
Miguel Ángel 192	10	6	n.d.	10
Miguel de Cervantes Saavedra 35	8	5	n.d.	7
Napoleón 23	5	6	n.d.	9
Pampas 31	20	6	20.0%	20
Pampas 16	23	6	n.d.	23
Pampas 81	20	6	22.6%	12
Pampas 143	10	6	n.d.	10
Rubén Darío 97	20	6	26.9%	20
Santiago 96	10	6	n.d.	10
Serafin Olarte 135	10	6	21.4%	10
Mar Java 14	20	4	n.d.	20
Mar Mármara 448	41	6	n.d.	n.d.

Además, para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, los desarrollos habitacionales deberán todavía observar lo que disponía la Norma hasta el mes de abril del presente año, específicamente, “***deberá acreditarse que la vivienda de***

***interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico el monto máximo podrá ser hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal***". En este caso, toda vez que el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal es de \$46.8, el valor máximo de la vivienda de interés social es de \$256,230 y el de la vivienda de interés popular es de \$427,050.

Cabe señalar que con fecha ocho de abril de dos mil cinco, se publicaron en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, modificaciones a las Normas Generales de Ordenación, derivado de lo cual la citada Norma establece ahora lo siguiente:

*"Para el Registro de Manifestación de Construcción, el solicitante y el Director Responsable de Obra deberán acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente."*

*"Asimismo, deberán acreditar fehacientemente, a través de la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la norma, no exceda el importe establecido, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación"*.

A pesar de lo anterior, las personas denunciantes han presentado a esta Procuraduría elementos tales como folletos o presupuestos, asimismo la publicidad que hacen las empresas inmobiliarias para vender los departamentos en estos inmuebles, a través de *internet*, han permitido constatar que los precios de venta distan mucho de lo que la Norma referida exige a cambio de las ventajas en intensidades de construcción: en los 15 casos analizados, ninguno de ellos ofrece al público un precio menor de la vivienda de interés social o popular, como se muestra en la tabla siguiente:

**Tabla 7. Precios anunciados de los departamentos en desarrollos que usan la Norma 26**

Domicilio	Colonia	Precio	Fuente
Agrarismo 24	Escandón	Desde \$728,000	Folleto presentado por denunciante
Unión 71	Escandón	Desde \$950,000 hasta \$1,050,000 y \$1,025,000	Folleto presentado por denunciante
Agricultura 99	Escandón	Desde \$455,697	Folleto presentado por denunciante
Agricultura 104	Escandón	Desde \$663,053	<a href="http://www.dekah.com">http://www.dekah.com</a> (consulta 11-mar-05)
Agricultura 103	Escandón	\$839,460	Folleto presentado por denunciante
Agricultura 97	Escandón	\$701,073	Folleto presentado por denunciante
Mar Mármara 448	Nextitla	Desde \$660,000 hasta \$630,000	<a href="http://www.baita.com.mx">http://www.baita.com.mx</a> (consulta 11-mar-05) Revista Guía D Inmuebles 2004 Edición 1
Bolívar 574	Álamos	Desde \$585,000	<a href="http://www.baita.com.mx">http://www.baita.com.mx</a> (consulta 11-mar-05)
Obrero Mundial 806	Álamos	Desde \$871,000 hasta \$1,209,000	<a href="http://www.dekah.com">http://www.dekah.com</a> (consulta 11-mar-05)
Asturias 94	Álamos	Desde \$726,500 hasta \$1,087,600	<a href="http://www.class.com.mx">http://www.class.com.mx</a> (consulta 11-mar-05)
Aragón 7	Álamos	\$680,250	<a href="http://www.buenaventura.com.mx">http://www.buenaventura.com.mx</a> (consulta 11-mar-05)
Antonio Maura 196	Moderna	\$670,000	Presupuesto presentado por denunciante
Juana de Arco 95	Moderna	\$880,000	Presupuesto presentado por denunciante
Pampas 31	Moderna	Desde \$625,000 hasta 775,000	Presupuesto presentado por denunciante
Pampas 16	Moderna	Desde \$662,000 hasta 798,000	Presupuesto presentado por denunciante
Pampas 16	Moderna	Desde \$708,700 hasta \$808,900	<a href="http://www.class.com.mx">http://www.class.com.mx</a> (consulta 11-mar-05)

Al respecto, se constató que los siguientes inmuebles estaban, en el momento del último reconocimiento de hechos realizado por esta Procuraduría, en etapas de construcción sin estar todavía ocupados: **Progreso 128, Unión 71, Sindicalismo 41 y 102, Agricultura 104 y Minería 18** en la colonia Escandón; **Andalucía 84, Bolívar 826, Fernando 88 y 208, Isabel la Católica 803, 798 y 633, Alfonso 90, Aragón 272, 173, 132 y 128, Toledo 65, Segovia 54, 74 y 126, Galicia 55, Obrero Mundial 806** (este caso es interesante, porque utilizó la Norma de Ordenación General N° 26 sólo para ventajas respecto a áreas libres y estacionamientos, porque la zonificación permite 6 niveles), **Palmira 51, 5 de febrero 521, 523, 693, 728 y 736 y Castilla 25**, en la colonia Álamos; **Américas 163, Juana de Arco 95, Manuel José Othón 8, Miguel Ángel 23, 46, 91 y 192, Napoleón 23, Pampas 31 y 16 y Rubén Darío 97**, en la colonia Moderna; **Serafín Olarte 135** en la colonia Independencia y **Mar Mármara 448** en la colonia Nextitla.

En estos casos, el desarrollador estará obligado a cumplir con lo que establece la norma, y deberá acreditar que la vivienda no exceda del importe señalado por la misma. En este

sentido, las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano de ambas Delegaciones podrán emitir la autorización de uso y ocupación del inmueble, una vez que el particular cumpla con lo establecido en la Norma referida.

Además, en los siguientes casos, los desarrollos se beneficiaron de la Norma de Ordenación General N° 26, pero estaban ocupados en el momento de la presentación de las denuncias: **José Martí 206 Bis, 220 y 247, Agrarismo 24, Sindicalismo 101, 103, 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Agricultura 95 y 97, Minería 5, 71, 94, 100 y 103, Prosperidad 86 y Mutualismo 79**, en la colonia Escandón; **Correspondencia 63, Cuenca 9 y 25, Andalucía 187, Xola 152, Tlalpan 617, Bolívar 820, 574 y 714, Fernando 31, Isabel la Católica 593 y 566, Aragón 37, 165, 208 y 268, Toledo 151 y 185, Soria 130, Cádiz 164, Segovia 60, 5 de febrero 571 y Galicia 245**, en la colonia Álamos; así como **Antonio Maura 196, Latinos 148, Miguel Ángel 84, Miguel de Cervantes Saavedra 35, Pampas 143 y Santiago 96**, en la colonia Moderna. En estos casos, las Direcciones Jurídicas y de Gobierno de las Delegaciones deberán llevar a cabo acciones de verificación a fin de que los propietarios acrediten que la vivienda comprada cumple con los topes de precios establecidos en la Norma de referencia.

#### *IV.4.2 Aplicación de la Norma Particular de Ordenación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya.*

De acuerdo a la Norma de Ordenación General N° 26 vigente antes del ocho de abril de dos mil cinco, “*cuando una área de conservación patrimonial coincida con una área con potencial de reciclamiento, esta norma aplicará en su totalidad a excepción de la altura, se sujetará a las alturas establecidas en la zonificación y a las demás disposiciones de la norma para áreas de conservación particular No. 4.*”.

En el caso de los predios ubicados dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, enteramente contenida en un Área de Conservación Patrimonial, le es aplicable la Norma Particular de Ordenación para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano, el cual dispone que se puede optar a las mismas ventajas que la Norma de Ordenación General N° 26 respecto a áreas libres, alturas y cajones de estacionamiento. Sin embargo, también establece que “*debido a que todo el polígono de aplicación del Programa Parcial es zona patrimonial, esta norma aplicará en su totalidad a excepción de las alturas. Por lo que se deberán respetar las alturas establecidas en la zonificación y las disposiciones de la Norma de Ordenación N° 4 que aplica en Áreas de Conservación Patrimonial.*”.

A pesar de ello, esta Procuraduría acreditó 6 casos en los que las Delegaciones no cumplieron o no observaron lo previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de

la Zona Patrimonial de Tacubaya, en el momento de otorgar las licencias de construcción respectivas, al autorizar más niveles de los establecidos en la zonificación, usando para ello ilegalmente la Norma de Ordenación General N° 26:

- **Mártires de la Conquista 140**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo. Los 5 niveles construidos y autorizados sobrepasaron los 3 permitidos, puesto que no aplica Norma N° 26, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En todo caso aplica la Norma de Ordenación Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, excepto en alturas. El inmueble cuenta a pesar de ello, con autorización de uso y ocupación.
- **Mártires de la Conquista 154**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo: Los 4 niveles construidos sobrepasaron los 3 permitidos, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En el último reconocimiento de hechos, este inmueble se encontraba en etapa de acabados, sin haberse todavía ocupado.
- **Ciencias 121**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo: Los 6 niveles construidos y autorizados en la licencia de construcción sobrepasaron los 3 permitidos, puesto que no aplica Norma N° 26 que establece la licencia, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En todo caso aplica la Norma de Ordenación Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, excepto en alturas. El inmueble cuenta a pesar de ello, con autorización de uso y ocupación.
- **Gral. Fco. Murguía 84**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo: Los 5 niveles construidos y autorizados sobrepasaron los 3 permitidos, puesto que no aplica Norma N° 26 que establece la licencia, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En todo caso aplica la Norma de Ordenación Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, excepto en alturas. El inmueble está ocupado sin haber expedido la Delegación la autorización de uso y ocupación.
- **Gral. Salvador Alvarado 52**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo: Los 6 niveles construidos y autorizados sobrepasaron los 3 permitidos, puesto que no aplica Norma N° 26 que establece la licencia, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En todo caso aplica la Norma de Ordenación Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, excepto en alturas. El inmueble está ocupado sin haber expedido la Delegación la autorización de uso y ocupación.
- **Progreso 110A**, colonia Escandón, Miguel Hidalgo: Los 5 niveles construidos y autorizados sobrepasaron los 3 permitidos, puesto que no aplica Norma 26 que establece la licencia, al tratarse de un Área de Conservación Patrimonial. En todo caso aplica la Norma de Ordenación Particular del Programa Parcial de Desarrollo

Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, excepto en alturas. El inmueble está ocupado sin haber expedido la Delegación la autorización de uso y ocupación.

En virtud de que lo anterior puede ser considerado como una violación a las normas de protección patrimonial, en el caso de **Mártires de la Conquista 154**, la Delegación no deberá otorgar la autorización de uso y ocupación en tanto no se regularice la situación del inmueble respecto a la normatividad del Área de Conservación Patrimonial. Respecto a los otros cinco inmuebles, toda vez que están ocupados, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo deberá llevar a cabo las acciones de verificación necesarias, a fin de que se sancionen las infracciones existentes al Programa Parcial de Desarrollo Urbano respectivo.

Asimismo, se deberá remitir el expediente correspondiente a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a fin de que se sancionen a los Directores Responsables de Obra que infringieron lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

#### **IV.5. Respecto a la protección patrimonial de inmuebles.**

Del total de los predios investigados por esta Procuraduría, 22 de ellos, localizados en la Delegación Miguel Hidalgo, se ubican en Área de Conservación Patrimonial, mientras que 9 están incluidos en catálogos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, 3 son colindantes a inmuebles catalogados, 13 forman parte de la relación de inmuebles con valor patrimonial del Instituto Nacional de Bellas Artes, y 13 son colindantes a inmuebles catalogados por el citado Instituto.

##### *IV.5.1 Afectación de inmuebles catalogados por Seduvi y el INBA*

De los 14 inmuebles catalogados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, en cinco de ellos se constató la afectación de los mismos, a pesar de que la normatividad en materia de protección de inmuebles con valor patrimonial prohíbe la afectación o destrucción de los inmuebles:

- **José Martí 82**, colonia Escandón. En este predio se constató la existencia de un inmueble nuevo de tres niveles para 24 viviendas, construido a partir de la licencia de construcción N° 11/VUON219/11/2003 con vigencia del 19 de agosto de 2003 al 19 de agosto de 2006. Sin embargo, este predio está catalogado dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya como de valor patrimonial, con una clasificación arquitectónica de Valor Ambiental, entendiéndose por esta *“la edificación que complementa el contexto urbano, que contiene algunos elementos decorativos y del estilo de la arquitectura relevante, pero con*

*características más modestas*". Asimismo, de acuerdo al citado Programa Parcial, el estado de la construcción era regular.

Al respecto, cabe señalar que el mismo Programa dispone que los inmuebles incluidos en el Catálogo realizado por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, no podrán alterarse, destruirse o modificarse. Sin embargo, del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Procuraduría, se desprende que el inmueble protegido y catalogado posiblemente fue demolido completamente, en virtud de que la fachada del inmueble corresponde a una construcción terminada recientemente a través de la licencia para obra nueva N° 11/VUON219/11/2003, por lo que la Delegación Miguel Hidalgo deberá revisar el otorgamiento de la misma, y en caso de que se acredite contravenciones a la normatividad, se inicien los procedimientos administrativos para establecer las responsabilidades que correspondan.

- **Benjamín Franklin 26**, colonia Escandón. Se construyó un estacionamiento de 4 niveles, a través de la licencia de construcción 11/VUON150/11/99 con vigencia del 26 de julio de 1999 al 29 de julio de 2002, dejando solamente la fachada de la construcción de un nivel, rebasando la construcción nueva el inmueble catalogado por aproximadamente 10 metros de altura, con una fachada inadecuada para las características de la zona. El predio se encuentra en el interior de un Área de Conservación Patrimonial, y se encuentra catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y por el Instituto Nacional de Bellas Artes, dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya.

Respecto a dicho Programa, tiene una clasificación arquitectónica de Valor Ambiental, con un estado "peligroso". Sin embargo, las Normas Particulares de Ordenación sobre Normatividad para Inmuebles Patrimoniales del citado programa establecen lo siguiente:

*"Los usos del suelo permitidos en los inmuebles patrimoniales, se adecuarán a la estructura espacial y constructiva del inmueble, para que no se altere la distribución y la estructura de la edificación patrimonial."*

*"Los inmuebles incluidos en el Catálogo realizado por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, no podrán alterarse, destruirse o modificarse."*

*"La altura de los edificios patrimoniales no podrán modificarse."*

*"En la remodelación de una edificación patrimonial queda prohibido a) Edificar a una altura mayor a la de los monumentos históricos, artísticos y del entorno inmediato"*.

Asimismo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, las áreas de conservación patrimonial son los perímetros en donde aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos y sus entornos tutelares, los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación, por lo que cualquier trámite de construcción, se sujetará a la Norma de Ordenación N° 4 que aplica para Áreas de Conservación Patrimonial dispone, entre otras cosas, lo siguiente:

*“4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.”*

*“4.3. No se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona.”*

*“4.4. No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.”*

*“4.9. Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.”*

Si bien es cierto que en caso de que se haya demolido la construcción existente en el citado predio y se haya otorgado la licencia para la construcción del estacionamiento antes de la fecha de publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, el 14 de julio de 2000, también lo es que la Norma de Ordenación N° 4 es vigente desde el 26 de mayo de 1997, por lo que se debieron haber llevado a cabo las acciones necesarias para proteger la imagen del área de conservación patrimonial.

- **Progreso 15-17**, colonia Escandón. Se trata de un predio baldío sin construcciones, utilizado como estacionamiento público. Sin embargo, se encuentra en el interior de un Área de Conservación Patrimonial, y en él se encontraba un inmueble catalogado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y por el Instituto Nacional de Bellas Artes, dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, con valor ambiental y en buen estado

de la construcción. Al respecto, de acuerdo con la información remitida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal:

*“El INBA emitió Vo. Bo. para demolición y obra nueva. Requería Dictamen Técnico. El inmueble fue demolido sin contar con el Dictamen Técnico de esta Dirección.”*

De acuerdo con los denunciantes, se cuenta con la licencia de construcción “N° 11/VUON086/11/01 [para] 66 viviendas en 6 niveles”, sin embargo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, a través del oficio N° DGODU/DDU/2354/2004 informó que para el predio ubicado en Progreso N° 17 “no se encontró antecedente” respecto a expedición de licencia de construcción o registro de manifestación de construcción.

Por lo anterior, con la demolición del inmueble catalogado, se infringió lo establecido en las Normas Particulares de Ordenación sobre Normatividad para Inmuebles Patrimoniales del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, así como la Norma de Ordenación N° 4 que aplica para Áreas de Conservación Patrimonial.

- **Mutualismo 79**, colonia Escandón. Se construyó un inmueble de 6 niveles para 24 viviendas a través de la licencia de construcción 11/VUON121/11/2002 con vigencia del 21 de mayo de 2002 al 21 de mayo de 2005. La citada licencia de construcción establece lo siguiente:

*“Se concede la presente con base (...) al oficio No. 106-C/063 de fecha 30/enero/2002 referente a que la construcción que existe en el predio no está incluida en la relación del INBA de inmuebles con valor artístico.”*

Sin embargo, de acuerdo al oficio N° 101.4 2255 de fecha 21 de mayo de 2004, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal informó que el inmueble existente, aparentemente demolido, estaba catalogado o considerado con valor artístico, por lo que cualquier intervención requería autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes, el cual no se presentó para el trámite de la licencia de construcción.

- **Mar Mármara 448**, colonia Nextitla. De acuerdo a la información remitida por la Delegación Miguel Hidalgo, este predio es resultado de la fusión de dos predios, ubicados en Mar Mármara 448 y Mar Báltico 4, este último se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo cual derivado de la fusión, todo el

predio se encuentra catalogado. Al respecto, para el trámite de la licencia de construcción N° 11/VUON104/11/2003 de fecha 29 de abril de 2003, a través del cual se autorizó la construcción de 33 viviendas en 4 niveles, se presentó el oficio N° 1055-C/532 de fecha 30 de agosto de 2002, a través del cual la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto referido informa al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo lo siguiente:

*“Se otorga el visto bueno al proyecto de vivienda presentado, que implica la conservación y rehabilitación de fachada y primera y segunda crujía, demolición de las crujías interiores, e integración de obra nueva hacia el interior del predio de acuerdo con lo expresado en los planos arquitectónicos y memoria descriptiva anexos al presente oficio.”*

Sin embargo, de la Resolución administrativa del procedimiento de verificación llevado a cabo por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, el responsable de la obra presentó la Manifestación de Construcción tipo B N° RMH-B-0034-04 con registro de fecha dieciséis de abril de dos mil cuatro, eleva dos niveles el proyecto aprobado previamente, sin contar con el visto bueno de dicho Instituto.

Ello generó que en la parte posterior del inmueble catalogado, se haya construido una estructura de seis niveles, sin ningún tipo de integración entre la obra nueva y la existente, sin que se conserve ni el diseño ni las proporciones y la cancelería del inmueble catalogado en el edificio construido. Al respecto, será el propio Instituto Nacional de Bellas Artes el que otorgue el visto bueno de terminación de obra, de acuerdo a la normatividad que la regula. Lo anterior, deberá ser considerado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano para otorgar la autorización de uso y ocupación prevista en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

En los anteriores casos, se constató la infracción a la normatividad en materia de protección patrimonial, por lo que deberá ser la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus atribuciones en materia de construcciones, la que vigile y haga valer lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes. Para ello podrá utilizar lo establecido en la Norma de Ordenación N° 4 que aplica para Áreas de Conservación Patrimonial:

*“4.14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.”*

*“4.15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia de Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.”*

- **Cerrada Agrarismo 8**, colonia Escandón. Dicho inmueble se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, de acuerdo a los oficios N° 101.4 2255 de fecha 21 de mayo de 2004, emitido por la Directora General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y No. 930-C/480 de fecha 31 de mayo de 2005, emitido por el Director de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes, informando este último que *“no emitió el visto bueno para algún tipo de proyecto de intervención que implicara la demolición del inmueble”* ubicado en Cerrada Agrarismo N° 8, colonia Escandón.

Sin embargo, con fecha 24 de mayo de 2005, vecinos de la zona referida se comunicaron con personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, informando que los días 21 y 22 del mismo mes y año, trabajadores llevaron a cabo la demolición del inmueble de referencia, por lo que se llevó a cabo un reconocimiento de hechos en el predio referido, constatando la destrucción total del citado inmueble, sin que esta Procuraduría tenga conocimiento de que existiera licencia o visto bueno a la demolición referida.

Al respecto, cabe señalar que de acuerdo a lo establecido por el artículo 251 fracción III inciso f) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, *“cuando en la ejecución de la obra o instalación sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones”*.

Por las razones expuestas, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Miguel Hidalgo, deberá considerar lo anterior en el momento de imponer las sanciones correspondientes al propietario del predio, buscando proteger el patrimonio artístico de la Ciudad, y evitar que estas acciones se conviertan en un ejemplo para los que busquen infringir la normatividad en la materia.

Derivado de la solicitud llevada a cabo a la citada Dirección General a través del oficio N° PAOTDF/SPOT/928/2005 de fecha 25 de mayo de 2005, se llevó a cabo la visita de verificación bajo el expediente N° 0796/2005/OB, estando a la fecha pendiente de calificar. Al respecto la Delegación deberá sancionar con base en el citado artículo 251 fracción III inciso f) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a fin de restaurar el daño. Asimismo, para cualquier obra en el citado predio, se deberá presentar visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, pues el inmueble sigue estando catalogado, a fin de garantizar la restauración.

#### *IV.5.2 Falta de dictamen de Seduvi para obras en un Área de Conservación Patrimonial*

En el caso de los inmuebles ubicados en **Ciencias 121** y **Progreso 110A**, en la colonia Escandón, ambos ubicados dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, enteramente contenida en un Área de Conservación Patrimonial, tal como se explicó en el apartado IV.4 de la presente Recomendación, se aplicó incorrectamente la Norma de Ordenación General N° 26, constatando que no se presentó el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, requisito previsto en los artículos 28, 53 y 121 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 66 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para autorizar la licencia de construcción. En el caso de **Progreso 110A**, adicionalmente se encuentra colindante con el inmueble ubicado en Patriotismo 48, catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que también requiere Visto Bueno del citado Instituto.

Sin embargo, los dos inmuebles están en este momento ya ocupados. En el caso de **Ciencias 121**, se otorgó autorización N° 128/02 con fecha 15 de noviembre de 2002, mientras que en el caso de **Progreso 110A**, este se ocupó sin autorización de la Delegación, lo cual será explicado más adelante, en el apartado IV.8 de esta Recomendación. A continuación se explica lo observado por esta Procuraduría al respecto:

- Para **Ciencias 121** se expidió la licencia de construcción N° 11/VUON179/11/2001 con fecha 7 de agosto de 2001, en el que no se integra el referido dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Sin embargo, desde el 14 de julio de 2000 fue publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya, a través del cual se establece el área como de Conservación Patrimonial, por lo que para cada obra se requiere el citado dictamen.
- En el caso de **Progreso 110A**, se expidió la licencia de construcción N° 11/VUPON021/11/2001 de fecha veintinueve de enero de dos mil uno, sin el

dictamen requerido. Sin embargo, cabe señalar que la Delegación Miguel Hidalgo informó que se trata de la segunda prórroga a la licencia de obra nueva N° 01/11/509/94/CIC otorgada con fecha doce de octubre de mil novecientos noventa y cuatro por el entonces Departamento del Distrito Federal. En este caso, si bien es cierto que en el momento de la tramitación de la licencia de construcción referida, no se requería el dictamen citado, contemplado en el punto 4.3 de la Norma de Ordenación N° 4 que aplica para Áreas de Conservación Patrimonial, si debió de contemplar lo establecido en el punto 4.2 de la Norma, que dispone lo siguiente:

*“4.2. La rehabilitación y restauración de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; estas características se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.”*

- Adicionalmente, en el caso de **Progreso 15-17**, colonia Escandón, tal como se estableció en el Apartado IV.5.1 de la presente Recomendación, se llevó a cabo la demolición del inmueble sin mediar el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, toda vez que se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial.

Cabe señalar que **la vigilancia de que las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se cumplan de manera efectiva, es responsabilidad de las autoridades delegacionales**, en términos de los artículos 12 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 39 fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, por lo que las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, deberán integrar a sus procedimientos de verificación administrativa y de registro de manifestaciones de construcción, criterios y mecanismos eficientes para incluir la vigilancia de las normas de protección patrimonial.

#### *IV.5.3 Protección de inmuebles catalogados*

Durante las investigación llevada a cabo por esta Procuraduría, se observó la existencia de inmuebles catalogados en materia de protección patrimonial en la colonia Escandón, en la Delegación Miguel Hidalgo, que deberán ser protegidos conforme lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya y la Norma de Ordenación N° 4 que aplica para Áreas de Conservación Patrimonial:

- **Benjamín Franklin 90.** Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. Se trata actualmente de una casa en su mayor parte de un nivel, aparentemente abandonado, con vallas publicitarias en su colindancia con la vía pública.
- **José Ma. Vigil 95.** Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, dentro de un polígono de Área de Conservación Patrimonial. Se trata de un inmueble con clasificación arquitectónica de valor ambiental, el cual de acuerdo al Programa Parcial referido, *“complementa el contexto urbano, contiene algunos elementos decorativos y del estilo de la arquitectura relevante, pero con características más modestas”*. En la parte frontal del predio existe una manta en el cual se pudo observar la siguiente leyenda:

*“Este predio ha sido expropiado por el Gobierno del D. Federal y el Instituto de Vivienda y es gestionado por el Grupo Independiente Leticia Gómez”*.

Cabe señalar al respecto que una de las acciones estratégicas del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Patrimonial de Tacubaya se refiere al mejoramiento de vivienda, por lo cual para la realización de cualquier proyecto de construcción, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal deberá contemplar las normas de protección para inmuebles con valor patrimonial, enumeradas a lo largo de la presente Recomendación.

- **Progreso 67.** Este inmueble, consistente en una construcción de un nivel, se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial. El multicitado Programa Parcial de Desarrollo Urbano clasifica dicho predio como de *“Arquitectura Relevante alterado”*, que corresponde a *“edificios con características arquitectónicas y antecedentes históricos, que por su gran calidad arquitectónica destacan del conjunto y le confieren un papel relevante, (...) ya han sido modificados o alterados algunos elementos ornamentales, estilísticos o de la misma estructura”*.

En la parte frontal del inmueble se observó la existencia de un letrero con el número de licencia de construcción N° 11/VUON366/11/2003, con fecha de expedición dieciséis de diciembre de dos mil tres, hasta el dieciséis de diciembre de dos mil cinco. Al respecto, cabe señalar que para la realización de cualquier proyecto de construcción, se deberán contemplar las normas de protección para inmuebles con valor patrimonial, enumeradas a lo largo de la presente Recomendación, en especial

lo establecido en las normas particulares del Programa Parcial: “*Los inmuebles incluidos en el Catálogo realizado por la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI, no podrán alterarse, destruirse o modificarse; la altura de los edificios patrimoniales no podrá modificarse; en la remodelación de una edificación patrimonial queda prohibido edificar a una altura mayor a la de los monumentos históricos, artísticos y del entorno inmediato*”.

- **Progreso 128.** Inmueble catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes, respecto del cual la Delegación Miguel Hidalgo otorgó con fecha 29 de julio de 2003, la licencia de construcción N° 11/VUON196/11/2003 con base en la aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26, para la construcción de 15 viviendas en 6 niveles, sin contar con el Visto Bueno del citado Instituto.

#### **IV.6. Respecto a los niveles construidos**

De lo establecido en la zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, complementado con lo dispuesto en las Normas de Ordenación Generales y Particulares, se deriva la altura máxima construible para los predios que nos ocupan; sin embargo, tal como se indica a continuación, no se respetó en la construcción de inmuebles de vivienda plurifamiliar.

##### *IV.6.1 Altura del desplante de semisótanos*

La normatividad en la materia permite la construcción de semisótanos, pero de acuerdo con las Normas de Ordenación General 1 y 7 del Programa General de Desarrollo Urbano, a fin de que no cuente como nivel, el desplante del semisótano deberá estar de forma que se deje menos de medio nivel por encima de la línea que define la banqueteta, tal como se establecen en las Normas siguientes:

*“1. (...) La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida”*

*“7. La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación así como en las normas de ordenación para las áreas de actuación y las normas de ordenación de cada delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta. (...)”*

Sin embargo, en 6 casos documentados por la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, **el nivel de desplante del semisótano posiblemente esté rebasando lo**

**establecido en las Normas citadas**, por lo cual contaría como un nivel más, y por ello se estaría infringiendo el límite de altura establecido en los Programas de Desarrollo Urbano. Esto tiene como agravante que la zonificación establece no más de 3 niveles, y solo se puede ampliar a 6 si se respetan las condicionantes establecidas por la Norma de Ordenación General N° 26. Estos casos se describen a continuación:

- **José Martí 220**, colonia Escandón. En este inmueble el desplante del estacionamiento, establecido como semisótano en la licencia de construcción N° 11/VUON066/11/2001 de fecha 9 de abril de 2001, está a nivel de banqueta, por lo cual se considera que **se construyeron 7 niveles, por encima de los 6 permitidos** a través de la aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26. En este caso, la altura de los vanos, de apenas 1.8 metros, posiblemente se han construido tan bajos para aparentar un semisótano verdadero. El inmueble se encuentra actualmente ocupado.
- **José Martí 247**, colonia Escandón. Este caso es análogo al anteriormente descrito, el supuesto semisótano, declarado en el proyecto aprobado a través de la licencia de construcción N° 11/VUON229/11/2001 de fecha 1° de octubre de 2001, para la construcción de 48 viviendas en 6 niveles, tiene su desplante a nivel de banqueta. De la misma forma, **este semisótano es un séptimo nivel, por encima de los 6 permitidos** a través de la aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26. El inmueble se encuentra actualmente ocupado.
- **Gral. Alvarado 52**, colonia Escandón. El diseño arquitectónico de este edificio es muy parecido al de José Martí 220, y fue autorizado a través de la licencia de construcción N° 11/VUON076/11/2001 de fecha 7 de agosto de 2001. El desplante del semisótano está a nivel de banqueta y se considera **un séptimo nivel, por encima de los 6 permitidos** a través de la aplicación de la Norma de Ordenación General N° 26. El inmueble se encuentra actualmente ocupado.
- **Uno 59**, colonia Acacias. Si se calculan los niveles construidos en este caso, posiblemente se cuenten 5 niveles, toda vez que **el nivel medio del semisótano rebasa aparentemente el nivel de banqueta**. La licencia de construcción N° 11/14/312/2003 de fecha 1° de septiembre de 2003 autoriza únicamente 4 niveles.
- **Uno 68**, colonia Acacias. En este caso, **el nivel medio del semisótano también rebasa aparentemente el nivel de banqueta**, con lo cual se rebasan los 6 niveles aprobados por la licencia de construcción respectiva. Este hecho se agrava con el hecho de que la calle Uno es relativamente angosta, y el inmueble no cuenta con el remetimiento frontal contemplado en la Norma de Ordenación General N° 7.

- **Tlalpan 617**, colonia Álamos. El semisótano cuenta como nivel, lo cual implica que el inmueble, autorizado a través de la licencia de construcción N° 11/14/187/2001 de fecha 10 de octubre de 2001, **rebaso los seis niveles autorizados**.

Por lo anterior, la Delegación correspondiente deberá verificar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente para las construcciones llevadas a cabo y documentadas en el presente apartado, y en caso de que el particular hubiera manifestado la altura incorrectamente en el proyecto de construcción, dejar sin efecto la manifestación de construcción respectiva, o bien en caso de que no haya respetado el proyecto autorizado, imponer las medidas cautelares y sanciones que correspondan.

#### *IV.6.2 Se rebasó la altura permitida*

En cuatro casos, los niveles construidos rebasaron lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo, a pesar de lo cual, en tres casos la Delegación Benito Juárez, y en un caso la Delegación Miguel Hidalgo, **no vigiló correctamente la aplicación de los referidos Programas**:

- **Bartolache 1951**, colonia Acacias. La Delegación Benito Juárez informó que el propietario solicitó un Registro de Construcción para un proyecto que incluye 276 m<sup>2</sup> de construcción en un quinto nivel, cuando el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano respectivo autoriza únicamente cuatro. La solicitud remitida por la Delegación incluye la información de un “*Polígono de actuación en Certificado N° 1794*”, del cual no fue remitida copia a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, por lo que al toda vez que no ha sido autorizado por la Delegación, el particular se encuentra incumpliendo el Programa referido.
- **2ª Privada de 11 de Abril 21**, colonia Escandón. A través de la licencia N° 11/VUON178/11/2002, con fecha 10 de julio de 2002 se aprobó la construcción de 10 viviendas en 6 niveles; sin embargo, esta Procuraduría constató que se construyó un séptimo nivel, a pesar de lo cual el inmueble fue ocupado en 2003. Asimismo, derivado de este nivel más, se infringe la Norma de Ordenación General N° 7.
- **Toledo 185**, colonia Álamos. En este caso, se construyó, de manera adicional a lo autorizado a través de la licencia de construcción N° 11/14/259/03, que corresponde a 6 niveles aplicando la Norma de Ordenación General N° 26, un séptimo nivel, el cual se encuentra remetido hacia el interior, de manera que no es visible desde la vía pública.

- **Mar Java 14**, colonia Nextitla. En este caso, para el predio, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo autoriza 3 niveles máximos de construcción, ya que a pesar de aplicar la Norma de Ordenación General N° 26, esta no aplica para alturas, lo anterior se refuerza con lo establecido en el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico folio N° 17210, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Al respecto, toda vez que de la información remitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, respecto a la manifestación de construcción registrada bajo el N° RMHB-0004-04, con vigencia del 2 de marzo de 2004 al 2 de marzo de 2007, se desprende que el proyecto registrado incluye cuatro niveles, se infringe lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. Por lo anterior, y toda vez que el citado inmueble no ha sido ocupado, se deberá revisar la manifestación de construcción presentada y no se podrá otorgar autorización de uso y ocupación en tanto la obra no respete la normatividad en materia de niveles construidos.

Cabe señalar que la mayor parte de los inmuebles citados se encuentran ocupados de manera incorrecta, situación que se desarrollará en el Apartado IV.7 de la presente Recomendación.

#### **IV.7. Respecto al área libre de construcción**

Si bien es cierto que los proyectos de construcción investigados por esta Procuraduría, respetaron las áreas libres mínimas establecidas en los Programas de Desarrollo Urbano, también lo es que se han detectado dos tendencias en los proyectos respecto a este tema, las cuales se explican a continuación:

##### *IV.7.1 Función restringida de las áreas libres de construcción*

La superficie considerada área libre de construcción ocupa generalmente los espacios residuales a los costados, en los remetimientos y espacios en colindancias, así como en cubos de luz, de manera que relativamente un bajo porcentaje del área libre puede ser jardinada, tal como establece la Norma de Ordenación General N° 4 respecto del área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo:

*“El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando estas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.”*

Al respecto, la Norma publicada con fecha 8 de abril de 2005 aumenta la superficie de pavimentación a 30% con materiales permeables.

#### *IV.7.2 Condicionantes impuestas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México*

En muchos casos se incluye en el proyecto la pavimentación de la totalidad del área bajo el nivel de banqueteta, para estacionamientos en sótano y semisótanos. Al respecto, la Norma de Ordenación General N° 4 dispone que en los terrenos lacustres, señalados en el artículo 170 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, referente a la tipología del subsuelo, puede utilizarse la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueteta, manteniendo sobre el nivel de banqueteta el área libre que establece la zonificación, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueteta, con las siguientes consideraciones:

- *“Garantizar la sobrevivencia de los árboles existentes conforme a los ordenamientos en la materia.”*
- *“La Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica [hoy, Sistema de Aguas de la Ciudad de México] dictaminará los mecanismos de infiltración, depósitos de agua de lluvia a reutilizar o sistemas alternativos que deberán utilizarse.”*

Entre los proyectos investigados por esta Procuraduría, se acreditaron cinco casos, ubicados en **Uno 68** y **Coyoacán 1923** colonia Acacias; así como **5 de febrero 693**, colonia Álamos; **Minería 5**, colonia Escandón; y **Lafontaine 133**, colonia Polanco, en los cuales se construyó una mayor superficie debajo del nivel de banqueteta, que el permitido por la zonificación, además de que no han sido todavía ocupados, hasta la fecha del último reconocimiento de hechos. Por lo anterior, como prerrequisito para otorgar la autorización de ocupación, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez constatará que la obra se hayan ejecutado sin contravenir el citado Reglamento y conforme lo establecido en la Norma de Ordenación General N° 4, en cuanto a la instalación de mecanismos de infiltración y reuso de agua impuestos por Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

En el caso de los inmuebles ubicados en calle **Tres 21**, **Comunal 8** y **Patricio Sanz 1928**, en la colonia Acacias; y **Aragón 128** en la colonia Álamos, dichos inmuebles están terminados, por lo cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, deberá verificar que se haya dado cumplimiento a las condicionantes impuestas por Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

En tanto no se dé cumplimiento a dichas condicionantes, se estaría infringiendo lo establecido en la Norma de Ordenación General N° 4, por lo cual la Delegación respectiva podrá imponer las sanciones que correspondan, o bien condicionar las autorizaciones posteriores al cumplimiento de la citada Norma. Asimismo, las consecuencias de incumplir dicha norma pueden ser significativos en términos de la recarga del acuífero, toda vez que se estaría enviando al sistema de drenaje una cantidad importante de agua pluvial, que de otra manera pudiera recuperarse.

Finalmente, cabe señalar que la Norma publicada a partir del 8 de abril de 2005 establece que en todos los casos *“deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial”*.

#### **IV.8. Respeto a la ocupación de los inmuebles**

De acuerdo a lo dispuesto por los artículos 54 y 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación respectiva, la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que esta autoridad constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones del citado Reglamento, así como a lo manifestado o autorizado, y en este caso la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación.

El artículo 66 del citado Reglamento establece que *“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 autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizará el uso y ocupación de la obra”*.

Al respecto, de las respuestas a las solicitudes de información de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Institución a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, respecto a inmuebles ocupados, se desprende que en algunos casos se ocuparon sin autorización y en otros se autorizó incorrectamente, toda vez que existían infracciones a la normatividad.

#### *IV.8.1 Ocupación sin autorización.*

En el caso de los siguientes predios, la autoridad delegacional no remitió autorización de ocupación, a pesar de que los inmuebles estaban terminados y ocupados: **Martí 82, Benjamín Franklin 98, Mártires de la Conquista 115, Gral. Fco. Murguía 84, Gral. Alvarado 52, Agrarismo 24, Sindicalismo 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Minería 100 y 103 y Progreso 110A**, todos en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo; **Cuenca 25, Bolívar 574, Fernando 31, Toledo 185, Aragón 37, Soria 130 y Cádiz 164**, en la colonia Álamos; **Miguel Ángel 84 y Miguel de Cervantes Saavedra 35**, en la colonia Moderna, en la Delegación Benito Juárez, por lo que se presume que fueron ocupados sin dicha autorización, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

En el caso de **Galicia 245**, colonia Álamos, el inmueble está ocupado, a pesar de que la Delegación Benito Juárez informó que no fue otorgada la autorización de uso y ocupación. En estos casos, la Dirección General Jurídica y de Gobierno deberá verificar que los inmuebles cuenten con autorización de uso y ocupación, o en su caso se haya tramitado la afirmativa ficta en términos del artículo 70 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Si no fue presentado el aviso de terminación de obra, la Delegación respectiva deberá clausurar el inmueble, hasta que se autorice la ocupación.

#### *IV.8.2 Autorización incorrecta de uso y ocupación*

En los casos de los siguientes inmuebles que se enlistan, ubicados en la colonia Escandón, en la Delegación Miguel Hidalgo, se construyeron rebasando los niveles permitidos, tal como se estableció en el Apartado IV.6 de la presente Recomendación:

**Tabla 8. Inmuebles con autorización incorrecta de uso y ocupación**

<b>Domicilio</b>	<b>Autorización de uso y ocupación</b>
José Martí 220	008/03 de fecha 23 de enero de 2003
José Martí 247	102/03 de fecha 31 de julio de 2003
Mártires de la Conquista 140	133/03 de fecha 15 de octubre de 2004
Ciencias 121	128/02 de fecha 15 de noviembre de 2002
2ª Priv. de 11 de Abril 21	094/03

Por lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano deberá revisar la autorización expedida, a fin de que verifique que el acto administrativo no sea anulable en términos de lo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, y en caso contrario sancione las infracciones que haya detectado, y clausurando en su caso los inmuebles en tanto no se lleven a cabo las adecuaciones impuestas.

#### **IV.9. Respeto a los requerimientos durante la construcción**

Respecto a los requerimientos de las obras durante la construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y otros establece diversas obligaciones relacionadas con la seguridad para trabajadores y peatones en la vía pública, así como la existencia de documentos y letrero en el predio en el que se llevan a cabo las obras, a fin de facilitar la verificación del cumplimiento de la normatividad.

##### *IV.9.1 Falta de letrero de obra*

Los artículos 35 fracción VI y 189 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, disponen que se deberá colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el nombre del Director Responsable de Obra, y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma, así como los horarios que autorice la Delegación respectiva para las maniobras en la vía pública de los vehículos que carguen o descarguen materiales.

Sin embargo, en los siguientes casos, este requerimiento no se cumplió, toda vez que como se estableció en el Apartado IV.2 de la presente Recomendación, esta Procuraduría solicitó la verificación sin que se haya tenido respuesta oportuna y satisfactoria: **José Martí 50**, **Carlos B. Zetina 60**, **12 de Diciembre 9**, en la colonia Escandón; **Correspondencia 173**, **Andalucía 72** (en este caso se observó un letrero con datos de otra dirección, correspondiente a Alfonso 90 de esa misma colonia), **Bolívar 826**, **Aragón 173 y 128**, **Toledo 65** (en este caso se mostraba en el letrero un número de licencia de construcción de la cual la Delegación no informó su existencia), **Segovia 54 y 74** (en este caso, al igual que en Toledo 65, se mostraba en el letrero un número de licencia de construcción que no existía para ese predio) y **Palmira 51** en la colonia Álamos; y **Trípoli 310**, en la colonia Independencia.

##### *IV.9.2 Materiales en la vía pública*

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a través de sus artículos 187 y 188 dispone que durante la ejecución de una obra, deben tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública. Asimismo, los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados en las obras, podrán colocarse en las banquetas de vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de peatones y de personas con discapacidad, previo permiso otorgado por la Delegación, durante los horarios y bajo las

condiciones que fije en cada caso. Por otro lado, el artículo 26 de la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal establece que el frente de las construcciones o inmuebles en demolición deberán mantenerse en completa limpieza, quedando prohibido almacenar escombros y materiales en la vía pública.

Sin embargo, a lo largo de la investigación se constató que por lo menos 9 obras de construcción no respetaron lo anterior, obstaculizando el paso peatonal y utilizando la vía pública para almacenar materiales y residuos. Lo anterior se constató en los predios ubicados en **Adolfo Prieto 1901, Calle Tres 3**, en la colonia Acacias; **Correspondencia 173, Andalucía 265, Fernando 88, Toledo 65, Segovia 74 y 5 de febrero 693**, en la colonia Álamos; y **Juana de Arco 95** en la colonia Moderna.

#### *IV.9.3 Falta de tapias y protección de colindancias*

De acuerdo a lo dispuesto por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en su artículo 194 fracción III, en las obras que se ejecuten en un predio a una distancia menor de 10 metros de la vía pública, se colocarán tapias fijas que cubran todo el frente de la misma. Al respecto, a pesar de que en la mayoría de las obras se observó el cumplimiento de dicha norma, en los casos de los predios ubicados en **Calle Tres 3**, colonia Acacias, y **Correspondencia 173** en la colonia Álamos, de la Delegación Benito Juárez, se constató la falta de tapias de protección durante las obras.

#### *IV.9.4 Falta de medidas de seguridad*

En los predios ubicados en **Correspondencia 173 y Andalucía 265**, colonia Álamos, se observó que los trabajadores no usaban casco de protección, en contravención a lo establecido en el artículo 198 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que dispone que los trabajadores deben usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo.

#### *IV.9.5 Ruido y vibraciones*

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal no establece explícitamente horarios de trabajo en obras de construcción. Sin embargo, a través de su artículo 189, dispone que los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra podrán realizar sus maniobras en la vía pública durante los horarios que autorice la Delegación; asimismo, el artículo 242 del referido Reglamento establece que el horario de trabajo en el proceso de las obras de demolición quedará comprendido entre las 8:00 y las 18:00 horas.

Por lo anterior, y toda vez que se ha observado en los recorridos llevados a cabo por personal de esta Procuraduría que se llevan a cabo actividades nocturnas de construcción, se considera importante integrar en el Reglamento referido, obligaciones respecto al horario de trabajo en obras de construcción de inmuebles en zonas con usos habitacionales, lo cual será puesto a consideración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

Asimismo, las obligaciones contenidas en el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo respecto a las emisiones de ruido y vibraciones, de acuerdo al artículo 18 fracción III inciso a), se ajustarán a la normatividad correspondiente, es decir, a la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 en materia de ruido. Cabe señalar que toda vez que se trata de una disposición del citado Reglamento, la Dirección General de Regulación y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal es competente para su vigilancia. Por otro lado, el artículo 11 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que no se autorizará el uso de la vía pública para obras destinadas a actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas.

#### **IV.10. Respecto a la construcción fuera del alineamiento sobre la vía pública**

El artículo 11 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que no se autorizará el uso de la vía pública para aumentar el área de un predio o de una construcción. Sin embargo, se constató que en dos predios se llevaron a cabo obras de construcción posiblemente invadiendo la vía pública:

- **Agrarismo 24**, colonia Escandón. Se construyó la reja del estacionamiento en el primer nivel, aproximadamente 30 centímetros fuera, con lo cual aumentó aproximadamente 6 m<sup>2</sup> el área del inmueble.
- **Calle Tres 12**, colonia Acacias. En la construcción del inmueble se rebasó aproximadamente 50 centímetros el alineamiento sobre Calle Dos, invadiendo la vía pública y reduciendo el ancho de la banqueta. Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez oportunamente la verificación de las obras y la nulidad del registro de construcción respectivo, solicitud de la cual, como se estableció anteriormente, no se ha obtenido respuesta.

## IV.11 Respecto al derribo de árboles en los predios

### IV.11.1 Autorización de derribo de árboles

En muchas de las nuevas construcciones que esta Procuraduría documentó, existieron previamente inmuebles unifamiliares de uno y dos niveles que fueron demolidos, así como jardines y árboles, muchos de los cuales fueron derribados, generalmente mediante la autorización requerida por la Ley Ambiental del Distrito Federal. Sin embargo, en los artículos 118 y 119 de la misma Ley, se establecen los criterios que permiten a las Delegaciones autorizar la solicitud de derribo, los cuales se indican a continuación:

*“La delegación podrá autorizar el derribo, poda o trasplante de árboles, ubicados en bienes de dominio público o en propiedades de particulares, cuando se requiera para la salvaguarda de la integridad de las personas o sus bienes, solamente en los siguientes casos:”*

- I. *“Cuando exista riesgo real y presente para las personas o para sus bienes inmuebles;*
- II. *Cuando exista riesgo real y presente para el patrimonio urbanístico o arquitectónico del Distrito Federal;*
- III. *Cuando sean necesarias para el saneamiento del árbol; y*
- IV. *Cuando deban ejecutarse para evitar afectaciones significativas en la infraestructura del lugar donde se encuentren.”*

*“La autorización a que se refiere el presente artículo deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la delegación correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles. En todo caso, **el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable.**”*

Asimismo, la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2002 dispone lo siguiente:

*“Para tomar la decisión de llevar a cabo el derribo de un árbol, se deberá constatar que no exista otra alternativa a fin de evitar dicha actividad, considerando las siguientes opciones:*

- 9.1.- El trasplante*
- 9.2.- Programación y calendarización de podas*
- 9.3.- Poda de raíces*
- 9.4.- Adecuación de diseños constructivos”***

Por otro lado, Las especies de especie fresno *fraxinus uhdei* y cedro *cupressus lindleyi* son considerados monumentos urbanísticos del Distrito Federal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 13, 14 y 15 de la Ley de Salvaguarda del Patrimonio

Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece de abril de dos mil. La citada Ley, en sus artículos 103, 104 y 105 establece que dichos árboles, considerados monumentos urbanísticos, deberán ser motivo de cuidados especiales por parte de sus propietarios, y solamente podrán ser sustituidos por elementos de la misma especie en caso de haber muerto, estar en peligro de muerte inminente o por haberse perdido en algún siniestro, llevándose la obra de sustitución correspondiente, con la dirección de un arquitecto de paisaje y la asesoría de un biólogo. Asimismo, un inmueble declarado monumento urbanístico, es inseparable de su entorno y no se podrá proceder a su desplazamiento o remoción, salvo que resulte imprescindible por causa de fuerza mayor, en términos del artículo 97 de la citada Ley.

En los casos documentados por esta Procuraduría, la Delegación otorgó autorización de derribo sin considerar otras opciones, que permiten adecuar el diseño de las obras de construcción, en virtud de que el establecimiento, protección, preservación, restauración y mejoramiento de las áreas verdes se considera de utilidad pública, de acuerdo al artículo 3º fracción II de la Ley Ambiental del Distrito Federal. Asimismo, la mayor parte de los proyectos no incluyeron en el levantamiento del estado actual, los árboles existentes, tal como dispone el artículo 53 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal:

- Calle **Uno 59**, colonia Acacias. La Delegación autorizó el derribo de los 3 árboles existentes: una Jacaranda de 10 metros de altura y 65 centímetros de diámetro de tronco, un Níspero de 8 metros de altura y 45 centímetros de diámetro de tronco, y un Pino de 8 metros de altura y 45 centímetros de diámetro de tronco. Sin embargo, cabe señalar que a través de la licencia de construcción N° 11/14/312/2003 de fecha primero de septiembre de dos mil tres, el proyecto contemplaba 163.75 m<sup>2</sup> de área libre, equivalente al 34.6% del predio, por lo cual se presume que la Delegación contaba con elementos para negar la autorización del derribo de alguno de los árboles, a fin de preservarlos, ello con la adecuación del proyecto, de conformidad con la referida Norma, lo cual no hizo.
- Calle **Tres 21**, colonia Acacias. La Delegación Benito Juárez autorizó, a través del permiso de fecha cuatro de octubre de dos mil dos, con N° de folio 12906/2002, el derribo de 12 árboles en el interior del predio: seis Cedros blancos de 22 metros de altura y 80 cm. de diámetro de tronco; un Cedro blanco de 20 metros de altura y 80 cm. de diámetro de tronco; una Jacaranda de 15 metros de altura y 60 cm. de diámetro de tronco; una Acacia de 6 metros de altura y 20 cm. de diámetro de tronco; un Cedro deodara de 22 metros de altura y 70 cm. de diámetro de tronco; y un Trueno de 2 metros de altura y 20 cm. de diámetro de tronco.

Si bien existía un dictamen técnico elaborado por la Delegación, en este documento se proponía el derribo total por “prevención del riesgo”, y es claro que el derribo de los árboles se llevó a cabo de manera previa a la construcción de un inmueble de vivienda plurifamiliar con la licencia de construcción N° 11/14/122/ 2003 de fecha catorce de mayo de dos mil tres, el cual sin embargo prevé 355.96 m<sup>2</sup>, equivalentes al 36.2% del total del predio, por lo cual la Delegación tenía elementos para que se adecuara el proyecto a fin de no autorizar el derribo de alguno de los árboles, lo cual no realizó.

- **Comunal 8**, colonia Acacias. Respecto a esta predio, a través del oficio N° SOS/205/2003 de fecha 8 de septiembre de 2003, la Subdirección de Desarrollo Sustentable de la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez, informó que con el permiso con N° de folio 9764/2002 de fecha 2 de julio de 2002, la Delegación Benito Juárez autorizó el derribo de tres árboles, un cedro blanco de 25 metros de altura y 90 cm. de diámetro de tronco y una Araucaria de 11 metros de altura y 30 cm. de diámetro de tronco.

Sin embargo, la autorización del retiro de “*individuos arbóreos por diferentes motivos*”, indicando para el predio “*Comunal 8 (Av. Coyoacán 1839)*” retiro de dos árboles; no obstante el permiso con N° de folio 9764/2002 autoriza el derribo de 3 árboles en el predio ubicado en el N° 1839 de Av. Coyoacán, colonia Del Valle. Lugar notoriamente distinto al predio ubicado en Comunal N° 8, situación que se corroboró mediante una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo cual se presume que el proyecto aprobado a través de la licencia de construcción N° 11/14/075/2003 de fecha veinte de marzo de dos mil tres, se otorgó sin contar con el permiso correspondiente para el derribo de árboles.

- **Coyoacán 1899**, colonia Acacias. Se derribó un fresno de 9 metros de altura y 60 cm. de diámetro de tronco a través del permiso con N° de folio 7151/2002 de fecha dos de mayo de dos mil dos, firmado por el Subdirector de Desarrollo Sustentable de la Delegación Benito Juárez.
- **Calle Tres 3**, colonia Acacias. Se derribaron cuatro árboles: un Colorín *Zompantele Erythrina americana* de aproximadamente 10 metros de altura; un Trueno *Ligustrum japonicum* de aproximadamente 4 metros de altura; una Jacaranda *Jacaranda mimosaeifolia* de aproximadamente 15 metros de altura; una Palma de especie no determinada de aproximadamente 25 metros de altura. Esta Procuraduría no tiene constancias de que se cuente con la autorización requerida.

- Calle **Uno 78**, colonia Acacias. El derribo de 2 fresnos *fraxinus uhdei* de entre aproximadamente 25 y 30 metros de altura, a través de la autorización de fecha 11 de marzo de 2004 con folio No. 0030/2004, emitida por la Subdirección de Desarrollo Sustentable de la Delegación Benito Juárez, se llevó a cabo a pesar de que se encontraban en la colindancia frontal del predio, con lo cual era posible adecuar el diseño constructivo a fin de integrar alguno de los dos árboles al desarrollo habitacional. Asimismo, se derribaron dos cedros de 8 metros de altura y un pino de 6 metros de altura, los cuales de acuerdo a dicha autorización, se encontraban en “buenas condiciones fitosanitarias”. Al respecto, a través del oficio N° DGDD/249/2004 de fecha treinta y uno de marzo de dos mil cuatro, el Director General de Desarrollo Delegacional en Benito Juárez, informó a esta Procuraduría lo siguiente, respecto al derribo de los dos fresnos:

*“Para el caso concreto que nos ocupa, le informo que nos vimos obligados a otorgar esta autorización en virtud del derecho que le asiste al particular para realizar una construcción en un predio propiedad privada donde fue aplicado el artículo 40 y 118 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, así como el artículo 35 del Reglamento de la misma Ley.”*

Respecto a esta afirmación, cabe señalar que la protección de los árboles es compatible con el derecho a construir en un predio, siempre y cuando se respeten las disposiciones de la Ley Ambiental del Distrito Federal, toda vez que estas son de orden público e interés social, prevaleciendo sobre el derecho de propiedad. Por lo anterior, no era obligada la autorización de derribo, ya que de acuerdo a la misma Ley, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, por lo cual se debieron haber revisado las alternativas planteadas por la Norma Ambiental del Distrito Federal citada anteriormente, como lo es la adecuación de diseños constructivos.

- Calle **Tres 12**, colonia Acacias. Se derribaron ocho cedros de alturas entre 12 y 20 metros en el interior del predio, con el fin de llevar a cabo la construcción de un desarrollo habitacional plurifamiliar. En este caso tampoco se consideraron las alternativas exigidas por la Norma Ambiental del Distrito Federal.

Cabe señalar que en el predio ubicado en **Comunal 77**, colonia Acacias, se llevó a cabo un recorrido, a fin de constatar que existen 9 árboles en el interior, ante la comunicación por parte de los vecinos con personal de esta Procuraduría, los cuales se citan a continuación, a fin de que en caso de que se presente un proyecto de construcción para el citado predio, sea considerado por la Delegación Benito Juárez, la adecuación de su diseño constructivo, en cumplimiento de la normatividad explicada en el presente apartado:

**Tabla 9. Árboles en Comunal N° 77, colonia Acacias**

Especie	Altura (m)	Observaciones
Colorín	6	Desmochado hace apx. 3 años
Colorín	6	Desmochado hace apx. 3 años
Fresno	25	Buen estado
Fresno	30-35	Buen estado
Fresno	25	Buen estado
Fresno	15	Buen estado
Fresno	12	Buen estado, desmochado hace apx. 3 años
Jacaranda	10	Buen estado
Magnolia	10	Buen estado

En este sentido, cabe señalar que el caso de **Mutualismo 79**, colonia Escandón, es un buen ejemplo de cómo adecuar un árbol existente, en un proyecto de construcción de obra nueva en un predio. Se trata de una jacaranda *jacaranda mimosaeifolia* de aproximadamente 20 metros de altura en la parte frontal del predio.

#### IV.11.2 Restitución de los árboles derribados

A fin de estar en la posibilidad de proponer espacios de reforestación en la colonia, así como para restituir los árboles derribados, en el caso de la colonia Acacias, con fecha treinta de marzo de dos mil cuatro, personal de esta Procuraduría llevó a cabo un censo de árboles existentes, así como de espacios libres para plantar árboles en la banqueta, en las calles Uno, Dos, Tres y Comunal.

**Tabla 10. Censo de árboles existentes, colonia Acacias**

Especie	Número	Altura promedio (m)	Buen estado	Desmoche	Rasurado	Muerto
Acacia	4 (2.9%)	2.75	3	1	0	0
Cedro limón	7 (5%)	0.51	7	0	0	0
Ciprés	1 (0.7%)	4	1	0	0	0
Ciprés italiano	2 (1.4%)	5	2	0	0	0
Colorín	1 (0.7%)	5	1	0	0	0
Eucalipto	6 (4.3%)	10.33	1	3	0	2
Ficus	11 (7.9%)	1.45	4	0	7	0
Fresno	3 (2.1%)	17	3	0	0	0
Jacaranda	2 (1.4%)	11.5	2	0	0	0
Laurel	3 (2.1%)	2.5	1	0	2	0
Mimosa	2 (1.4%)	4.5	1	1	0	0
Trueno	98 (70.0%)	3.7	19	8	68	4
<b>Total</b>	<b>140</b>	<b>4.03</b>	<b>44 (31%)</b>	<b>13 (9%)</b>	<b>77 (55%)</b>	<b>6 (4%)</b>

**Tabla 11. Censo de espacios libres existentes para plantar árboles, colonia Acacias**

Calle	Manzana	Chico	Grande	Total
Uno	Poniente de Dos	17	2	19
	Entre Dos y Tres	4	0	4
	Oriente de Tres	3	1	4
Dos	Entre Mixcoac y Uno	4	0	4
	Entre Comunal y Uno	2	0	2
Tres	Entre Mixcoac y Uno	5	2	7
	Entre Comunal y Uno	6	0	6
Comunal	Entre Coyoacán y Dos	2	4	6
	Entre Dos y A. Prieto	6	0	6
<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>9</b>	<b>58</b>

De acuerdo con dicho censo, si se lleva a cabo un proyecto de plantación, vinculado con estrategias de diseño peatonal y vial, es posible aumentar en 37% el número de árboles sin afectar la circulación o la infraestructura, es decir, aumentando de 140 a 192. Asimismo, la Delegación Benito Juárez informó a esta Procuraduría, a través de la Tarjeta Informativa de fecha trece de abril de dos mil cuatro, que se plantaron 62 árboles en la colonia Acacias entre el cinco de abril y el trece del mismo mes y año.

#### **IV.12 Respecto a la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje.**

En relación con la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece como único requisito para registrar una Manifestación de Construcción, cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 53 fracción I del citado Reglamento vigente. En el caso del Reglamento anterior, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de agosto de 1993, tampoco se requería explícitamente dictamen de factibilidad.

En el caso de los predios investigados por esta Procuraduría, por estar ubicados en alguna de las Delegaciones Centrales, no se requiere la solicitud de Factibilidad de Dotación de Servicios de Agua y Drenaje, por lo que el contribuyente autodeterminará y efectuará sus pagos de derechos de Agua y Drenaje, apegándose a los artículos 202 y 203 del Código Financiero del Distrito Federal. Estos pagos se realizan por la instalación, reconstrucción, reducción o cambio de lugar de tomas para suministrar agua potable o agua residual tratada y su conexión a las redes de distribución del servicio público, y por la instalación de derivaciones o ramales o de albañales para su conexión a las redes de desalajo, así como por la autorización para usar las redes de agua y drenaje

o modificar las condiciones de uso, y por el estudio y trámite, que implica esa autorización.

Sin embargo la Ley de Aguas del Distrito Federal, a través de su artículo 62, dispone que Sistema de Aguas de la Ciudad de México, *“dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación”*.

Derivado de lo anterior, en los casos siguientes, los correspondientes a **Calle Uno N° 59** y **Patricio Sanz N° 1928**, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México impuso las condicionantes consistentes en *“las descargas de agua residual y pluvial deberán ser separadas, se deberá construir una cisterna de agua pluvial con capacidad de 400 litros por vivienda, de la cual se alimentarán los WC y se utilizará para limpieza del inmueble, riego de áreas verdes, así como en el lavado de vehículos; los excedentes se deberán de infiltrar a través de un pozo de absorción o en su caso contrario presentar y ejecutar un sistema alternativo, sujetarse a la cota de arrastre hidráulico de la atarjea para su conexión, y de ser necesario efectuar obras complementarias”*. En el caso de los inmuebles ubicados en **Calle Uno N° 58**, **Coyoacán N° 1923**, **Comunal N° 8** y **Calle Tres N° 21** el Sistema de Aguas de la Ciudad impuso condicionantes similares.

A pesar de que de acuerdo con criterios establecidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no se requiere específicamente la factibilidad del servicio de agua y drenaje para Delegaciones centrales, el Gobierno del Distrito Federal tiene la responsabilidad de procurar que la redensificación habitacional que se permita en los instrumentos de regulación de los usos e intensidades del suelo, no rebase las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos de dotación de agua, por lo que estos no deberán disminuir ante la demanda adicional.

Al respecto, los ingresos por el pago por servicios establecidos en el Código Financiero del Distrito Federal, podrán ser canalizados parcialmente para sustentar la construcción de viviendas plurifamiliares nuevas, usando para ello el principio de equidad en el territorio, privilegiando así las zonas que requieren más atención.

Asimismo, hay que considerar que el déficit acumulado en el Distrito Federal alcanza 3 m<sup>3</sup>/seg, ya que anualmente el acuífero de la subregión del Valle de México percibe una infiltración de 689 millones de m<sup>3</sup>, mientras que por medio de los pozos se extrae un volumen mayor a 1500 millones de m<sup>3</sup>, lo que significa que anualmente el acuífero pierde un volumen de agua de 895 millones de m<sup>3</sup>.

Sin embargo, el problema del agua es regional y afecta la cuenca entera. Los datos son claros y preocupantes, puesto que a pesar de que en 2000, la dotación de agua potable para el Distrito Federal fue de 351 litros diarios por persona, de las más elevadas del mundo, existen problemas de desigualdad en el acceso y disponibilidad de dicho recurso, además de que entre 29% y 35% del acuífero de la Ciudad de México se sobre-explota. Asimismo, el 37% del agua potable se pierda en fugas, y el 50% y el 75% del volumen total escurrido de lluvia, se van al drenaje fuera de la cuenca, en lugar de recargar el acuífero, lo que implica que se pierda un potencial ideal de recarga de aproximadamente 13 m<sup>3</sup>/seg.

Por lo anterior, es correcto reforzar las políticas de redensificación habitacional, no obstante al mismo tiempo se debiera impulsar con una política en materia de infraestructura hidráulica que incluya la sustitución y rehabilitación de tuberías en las colonias que así lo requieran, la sustitución de las tomas que presentan fugas, la realización de programas de reuso de aguas residuales y la implementación de tecnologías de ahorro de agua.

Entre estos requerimientos están los contenidos en las Normas Técnicas Complementarias vigentes para diseño y ejecución de obras e instalaciones hidráulicas, que establecen entre otras disposiciones, que *“los nuevos desarrollos urbanos deberán tener sistemas de drenaje del tipo separado de aguas residuales y pluviales, considerándose como opción del destino final de estas últimas la infiltración al subsuelo, dependiendo de las características geohidrológicas de éste”*.

Asimismo, las citadas Normas establecen que *“las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales, industriales, comerciales, de servicios, mixtos y otras edificaciones de gran magnitud que requieran de licencia de uso del suelo, deberán sujetarse a las disposiciones que emita la Administración. Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua; los excusados tendrán una descarga máxima de seis litros en cada servicio; las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga de diez litros por minuto, y los dispositivos de apertura y cierre de agua que evite su desperdicio; los lavabos, tinas, lavaderos de ropa y fregaderos tendrán llaves que no permitan más de diez litros por minuto”*.

Por otro lado, las Normas Técnicas Complementarias sobre Proyecto Arquitectónico, disponen que la provisión de agua potable en las edificaciones para uso habitacional, no será inferior a 150 l/hab/día por vivienda. Asimismo, las instalaciones hidráulicas y sanitarias incluirán en su diseño y colocación el uso de dispositivos de ahorro o bajo consumo de agua potable, de acuerdo con las disposiciones aplicables, tales como las

contenidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las Normas Oficiales Mexicanas y las Normas Mexicanas, tal como establece el artículo 18 fracción I inciso a) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo.

Todo lo anterior, deberá ser contemplado por los Directores Responsables de Obra de las construcciones que se llevan cabo, tanto para el diseño del proyecto, como de la observancia estricta a la normatividad en la materia en el momento de la realización del proyecto. Asimismo, en caso de que los particulares no cumplan con dicha normatividad, las Delegaciones podrán imponer las medidas cautelares y sanciones que correspondan.

Asimismo, el mantenimiento de la red de drenaje debe llevarse a cabo de manera simultánea con la instalación en los nuevos desarrollos habitacionales, de sistemas de recuperación y almacenamiento de aguas pluviales, a fin de evitar inundaciones en casos de precipitación pluvial intensa, tal como se ha constatado por ejemplo en los años 2004 y 2005 en las colonias Álamos y Moderna, ubicadas en suelo lacustre de la Delegación Benito Juárez.

#### **IV.14 Respecto al impacto vial.**

Las denuncias presentadas ante esta Procuraduría coinciden en la percepción de que la llegada de habitantes nuevos puede afectar la calidad de vida de los vecinos residentes en esas colonias, en especial por el uso del espacio público y la vialidad, derivado de la creciente circulación de automóviles que se vive en la Ciudad de México.

Al respecto, se estima que diariamente casi 3.8 millones de viajes tienen como destino las cuatro delegaciones centrales, lo cual equivale al 45.5% del total de viajes con destino en el Distrito Federal, de los cuales casi 1.1 millones se realizan en automóvil, que corresponde a la mitad de los viajes en este modo de transporte en todo el Distrito Federal. Esta población requiere el uso de servicios y la infraestructura de las áreas centrales durante el día. Es decir, aun considerando el proceso de despoblamiento habitacional, la demanda de infraestructura y servicios, tales como agua, vialidad, estacionamiento, áreas verdes o recolección de residuos, continúa, a pesar de disminuir el número absoluto de habitantes en las zonas.

Respecto a la infraestructura vial, en el Distrito Federal en 1999, de acuerdo al Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI), había registrados 3,084,311 automóviles particulares. Asimismo, en 2000 se estimaba que cada año había en promedio 160,000 vehículos nuevos circulando, y hay datos de que el parque vehicular crece con tasas del orden de 10% anual. Al respecto, de acuerdo también con el INEGI,

se vendieron en el Distrito Federal, 199,976 automóviles en 2000, 215,287 en 2001, 222,499 en 2002 y 199,467 en 2003.

Lo anterior permite afirmar, que para 2005, los vehículos circulando en el Distrito Federal rebasan los 4 millones, lo cual genera un impacto muy fuerte en la funcionalidad urbana de las delegaciones centrales, considerando que transportar a una persona por automóvil consume 50 veces más espacio que en el transporte público, y que los automóviles privados tienen un índice de ocupación vehicular de 1.7 pasajeros por vehículo, contribuyen apenas con 18.9% de los viajes, pero significan el 97% del parque vehicular.

Durante el día, los 1.1 millones de viajes diarios en automóvil a las cuatro delegaciones centrales, congestionan la vialidad y demandan espacios de estacionamiento para sus vehículos. De acuerdo a estimaciones, en el año 2000 había una demanda de estacionamiento de 3,773,451 lugares, y la ocupación de espacios de estacionamiento en la vía pública, tanto permitidos como prohibidos era de 1.4 millones (39% del total), reduciendo la capacidad vial de las calles. Estudios concluyen que las zonas que demandan más espacio de estacionamientos, coinciden con las áreas de mayor generación de viajes/persona/día.

De todo lo anterior, se desprende que las nuevas obras tienen un impacto importante en materia vial en las zonas en las que se llevan a cabo. Sin embargo, las obras que no requieran para su desarrollo, del dictamen en materia de impacto urbano previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el artículo 77 de su Reglamento, como es el caso de todos los predios incluidos en la presente Recomendación, no tienen obligaciones respecto al impacto vial de la obra, excepto las previstas en el artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal.

De acuerdo a dicho ordenamiento, las personas físicas o morales que realicen obras, instalaciones o aprovechamientos en el Distrito Federal de más de 200 metros cuadrados de construcción deberán cubrir el pago por concepto de aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de acuerdo con lo establecido en las tablas incluidas en dicho Código.

A pesar de lo anterior, en la consulta del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se incluye la siguiente leyenda:

*“Las obras que deben realizar la Manifestación de Construcción tipo B, para los inmuebles ubicados en alguna de las cuatro delegaciones centrales (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo o Venustiano Carranza), están exentas del estudio de impacto vial, pero deberán autodeterminar el pago por concepto de*

*obras de mitigación vial, en los términos del artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal, salvo las excepciones que se detallan a continuación:”*

*“Deberán realizar un estudio de Impacto Vial y someterlo a la autorización de la Dirección General de Planeación y Vialidad de SETRAVI; todos los desarrollos comerciales; de servicios; industria; o, habitacionales de más de una vivienda, ubicados en calles cerradas, callejones, en cascos de los pueblos considerados Zonas de Conservación Patrimonial, o calles cuyo ancho de arroyo sea menor a 8.00 metros.”*

Al respecto, cabe señalar que no es obligatorio y tampoco resultaría suficiente que dicho requisito se integrara al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal; se lograría un mejor resultado si se integra explícitamente como un requerimiento para registrar la manifestación de construcción establecida en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; o en su caso, podría reformarse la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a fin de que se asiente la presentación de las condicionantes de la autorización de impacto vial en los certificados referidos.

Asimismo, respecto a las quejas y denuncias vecinales sobre el bloqueo de la circulación peatonal y vehicular por parte de los automóviles de los nuevos habitantes de los desarrollos habitacionales, el artículo 71 del Reglamento de Tránsito del Distrito Federal, establece claramente los lugares prohibidos para el estacionamiento de vehículos, por lo que de acuerdo con el artículo 3º fracción XV de la Ley Orgánica de la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, es la citada Secretaría la facultada para imponer las sanciones correspondientes por las infracciones a dicho Reglamento.

#### *IV.14.1 Áreas de ascenso y descenso*

De acuerdo a la Norma de Ordenación General N° 17, *“para todas las edificaciones será necesario proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio cuando su superficie sea superior a 750 m<sup>2</sup> o tengan un frente mayor de 15 m.”*, exigencia que sin embargo no ha sido respetada en ninguna de las 19 obras desarrolladas en predios mayores a 750 m<sup>2</sup> de superficie, ya sea en obras, terminados u ocupados.

Es el caso de los inmuebles construidos en los siguientes predios: **José Martí 82, Unión 71, Sindicalismo 101 y 110, Comercio 86, Minería 5 y 45**, en la colonia Escandón; **Calle Tres 21, Comunal 8, Bartolache 1951, Río Mixcoac 330 y Coyoacán 1923**, en la colonia Acacias; **Bolívar 574, Eje Central 616, Isabel la Católica 593 y Castilla 25** en la colonia Álamos; **Miguel de Cervantes Saavedra 35 y Pampas 16**; y **Mar Mármara 448** en la colonia Nextitla.

#### IV.14.2 Estacionamiento

Los proyectos de construcción presentados ante la Delegación respectiva, y analizados por esta Procuraduría cumplen con el número de cajones requeridos por el Reglamento de Construcciones, para la construcción de desarrollos habitacionales. En los 99 inmuebles de los que se tiene información respecto a cajones de estacionamiento, se construyeron 2,626 viviendas, para los cuales se habilitaron 2,459 cajones de estacionamiento en el interior de los desarrollos:

**Tabla 12. Inmuebles que aplican NOG 26**

<b>Domicilio</b>	<b>Viv</b>	<b>Est</b>	<b>Est/Viv</b>	<b>Norma 26</b>
Minería 100	48	0	0.00	Si
José Martí 247	48	17	0.35	Si
Miguel Ángel 23	16	6	0.38	Si
Bolívar 820	47	18	0.38	Si
Prosperidad 17	30	12	0.40	Si
Agricultura 95	46	20	0.43	Si
Minería 94	46	20	0.43	Si
Miguel Ángel 46	149	66	0.44	Si
Aragón 128	23	11	0.48	Si
Eje Central 616	77	38	0.49	Si
Toledo 151	34	17	0.50	Si
Toledo 65	29	15	0.52	Si
Segovia 74	29	15	0.52	Si
Isabel la Católica 798	47	26	0.55	Si
Gral. Alvarado 52	36	21	0.58	Si
Agrarismo 24	34	20	0.59	Si
Tlalpan 617	23	14	0.61	Si
Minería 18	47	29	0.62	Si
Minería 103	23	15	0.65	Si
José Martí 220	36	25	0.69	Si
Minería 5	58	44	0.76	Si
Isabel la Católica 593	48	39	0.81	Si
Gral. Fco. Murguía 117	25	21	0.84	No
Unión 28	73	62	0.85	No
Sindicalismo 110	60	51	0.85	Si
Aragón 208	16	14	0.88	Si
Miguel de Cervantes 35	8	7	0.88	Si
José Martí 206	20	18	0.90	Si
Ciencias 121	10	9	0.90	Si
Sindicalismo 121	30	27	0.90	Si
12 de Diciembre 9	30	27	0.90	No
Bolívar 714	20	18	0.90	Si



5 de febrero 693	30	27	0.90	Si
Minería 71	44	40	0.91	Si
Unión 71	60	56	0.93	Si
Sindicalismo 101	60	56	0.93	Si
José Ma. Vigil 101	18	17	0.94	Si
Agricultura 104	47	45	0.96	Si
Sindicalismo 135	40	39	0.98	Si
Progreso 128	15	15	1.00	Si
Sindicalismo 102	32	32	1.00	Si
Minería 45	32	32	1.00	No
Mutualismo 79	24	24	1.00	Si
Correspondencia 63	10	10	1.00	Si
Cuenca 9	18	18	1.00	Si
Andalucía 187	17	17	1.00	Si
Xola 152	20	20	1.00	Si
Aragón 132	20	20	1.00	Si
Aragón 37	24	24	1.00	Si
Obrero Mundial 806	12	12	1.00	Si
5 de febrero 728	20	20	1.00	Si
Castilla 25	116	116	1.00	Si
Latinos 148	10	10	1.00	Si
Miguel Ángel 84	20	20	1.00	Si
Miguel Ángel 192	10	10	1.00	Si
Pampas 31	20	20	1.00	Si
Pampas 16	23	23	1.00	Si
Pampas 143	10	10	1.00	Si
Rubén Darío 97	20	20	1.00	Si
Santiago 96	10	10	1.00	Si
Serafin Olarte 135	10	10	1.00	Si
Mar Java 14	20	20	1.00	Si
Agricultura 97	43	44	1.02	Si
Juana de Arco 95	20	21	1.05	Si
2ª Priv de 11 de Abril 21	10	11	1.10	No
Andalucía 84	30	33	1.10	Si
Antonio Maura 196	20	22	1.10	Si
Mártires de la Conquista 115	18	20	1.11	No
Cda. 13 de Septiembre 19	8	9	1.13	No
Américas 163	8	9	1.13	Si
Segovia 134	12	14	1.17	No
José Martí 82	24	29	1.21	No
Gral. Fco. Murguía 84	16	20	1.25	No
Progreso 67	18	23	1.28	No
Uno 58	15	20	1.33	No
Minería 34	8	11	1.38	No

Miguel Ángel 91	8	11	1.38	Si
5 de febrero 736	20	28	1.40	Si
López Cotilla 1837	8	12	1.50	No
Comercio 86	32	54	1.69	No
Progreso 110A	12	21	1.75	No
Napoleón 23	5	9	1.80	Si
Adolfo Prieto 1901	8	15	1.88	No
Coyoacán 1923	20	39	1.95	No
Uno 68	12	24	2.00	No
Patricio Sanz 1928	5	10	2.00	No
Tres 21	30	60	2.00	No
Rodríguez Saro 312	8	16	2.00	No
José María Olloqui 16	15	30	2.00	No
Américas 162	1	2	2.00	No
Bartolache 1951	18	37	2.06	No
José María Olloqui 21	20	45	2.25	No
Uno 59	8	20	2.50	No
Comunal 8	24	60	2.50	No
Río Mixcoac 330	24	62	2.58	No
Amores 2030	10	30	3.00	No
Sucre 100	1	3	3.00	No
Washington 185	1	3	3.00	No
Tres 12	8	47	5.88	No
<b>Total</b>	<b>2,626</b>	<b>2,459</b>	<b>0.94</b>	

Cabe señalar que de la lista anterior, en el caso de los 66 inmuebles construidos con base en la Norma de Ordenación General N° 26, se construyeron 1,570 cajones de estacionamiento para 2,072 viviendas, con un promedio de 0.76 cajones por vivienda. En el caso de las 33 obras llevadas a cabo sin aplicar la citada Norma, se construyeron 889 cajones para 554 viviendas, con un promedio de 1.60 cajones de estacionamiento por vivienda.

#### **IV.15 Respecto a las normas de diseño por sismo.**

##### *IV.15.1 Normas de diseño por sismo*

El artículo 164 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que en Normas Técnicas Complementarias se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos. Agrega al respecto que los métodos de análisis y los requisitos para

estructuras específicas se detallan en las citadas Normas vigentes, publicadas con fecha 6 de octubre de 2004 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Estas normas incluyen, entre otras, las de diseño y construcción de cimentaciones, diseño por sismo y respecto a criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones. En particular la de diseño por sismo tiene como propósito “obtener una seguridad adecuada tal que, bajo el sismo máximo probable, no habrá fallas estructurales mayores ni pérdidas de vidas, aunque pueden presentarse daños que lleguen a afectar el funcionamiento del edificio y requerir reparaciones importantes”. Respecto a la separación de edificios colindantes, la citada norma establece lo siguiente:

*“Toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III, respectivamente.*

*“Si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente. La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será cuando menos igual a la suma de las que corresponden a cada uno.*

*“Podrá dejarse una separación igual a la mitad de dicha suma si los dos cuerpos tienen la misma altura y estructuración y, además, las losas coinciden a la misma altura, en todos los niveles. En los planos arquitectónicos y en los estructurales se anotarán las separaciones que deben dejarse en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio.*

*“Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben quedar libres de todo material. Si se usan tapajuntas, éstas deben permitir los desplazamientos relativos, tanto en su plano como perpendicularmente a él.”*

La justificación del proyecto arquitectónico y estructural respecto al diseño por sismo, deberá estar integrada en la memoria de cálculo requerida para manifestar la construcción, de conformidad con artículo 53 fracción I inciso d) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, lo cual deberá ser revisado cuidadosamente por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de las Delegaciones, a fin de garantizar la seguridad adecuada del inmueble.

Lo anterior, toda vez que algunas colonias como la Álamos y la Moderna, están ubicadas en la zona III Lacustre, de acuerdo al artículo 170 del citado Reglamento, integrada por depósitos de arcilla altamente comprensible, separados por capas arenosas con contenido

diverso de limo o arcilla cubriendo depósitos lacustres, por lo cual existe un mayor riesgo frente a fenómenos sísmicos.

Sin embargo, en los predios ubicados en **Segovia N° 54 y 134**; colonia Álamos, **Tres N° 12**, colonia Acacias; **Pampas N° 86 y Miguel Ángel N° 46**, colonia Moderna; y **Martí N° 82, General Alvarado N° 52 y Ciencias N° 121**, colonia Escandón, entre otros, se constató que la separación con los inmuebles colindantes es de menos de los 5 centímetros mínimos requeridos.

#### *IV.15.2 Protección a colindancias*

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias disponen que para llevar a cabo la cimentación de un inmueble nuevo, los responsables de construcción deben cumplir estrictamente con los procedimientos establecidos en dichas disposiciones legales. En este sentido, el artículo 53 fracciones I y II del citado Reglamento, para registrar una manifestación de construcción tipo B ó C, se requiere presentar previamente la memoria de cálculo del proyecto, *“en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán: Los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. Una justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos especificados en el Título Sexto del RCDF.”*

Lo anterior es importante toda vez que en dos casos investigados por esta Procuraduría, los ubicados en **Pampas 81**, colonia Moderna y **Lafontaine 133**, colonia Polanco, las personas denunciantes, propietarios de inmuebles colindantes con estos, manifestaron que las obras afectaron negativamente sus inmuebles. Si bien esta Procuraduría no está facultada para conocer de hechos relativos a los daños en propiedad ajena, cabe señalar que estos hechos se derivan de un incumplimiento a la normatividad en materia de desarrollo urbano, a las disposiciones relativas a la construcción de obras. Asimismo, dado que en las Normas Técnicas Complementarias se establecen las bases y requisitos generales mínimos de diseño para que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos, es de interés general el cumplimiento de dichas disposiciones.

En este sentido, el artículo 169 del Reglamento de referencia establece que toda edificación se soportará por medio de una cimentación que cumpla con los requisitos relativos al diseño y construcción que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias; además, de acuerdo con el artículo 172 del mismo Reglamento, *“deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del*

*suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto”.*

Para ello, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones establecen disposiciones obligatorias respecto a la investigación del subsuelo, verificación de la seguridad de las cimentaciones, diseño estructural de la cimentación, análisis y diseño de excavaciones, muros de contención y procedimiento constructivo de cimentaciones y excavaciones, de cuyo cumplimiento es responsable el Director Responsable de Obra, y para cuya vigilancia está facultada la Delegación correspondiente, en este caso Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

*Asimismo, cabe señalar que tal como se establece en las mismas, “dichas Normas no son un manual de diseño y por tanto no son exhaustivas. Sólo tienen por objeto fijar criterios y métodos de diseño y construcción de cimentaciones que permitan cumplir los requisitos mínimos definidos en el Capítulo VIII del Título Sexto del Reglamento. Los aspectos no cubiertos por ellas quedan a criterio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del Corresponsable en Seguridad Estructural y serán de su responsabilidad. El uso de criterios o métodos diferentes de los que aquí se presentan también puede ser aceptable, pero requerirá la aprobación expresa de la Administración.”*

- **Pampas 81**, colonia Moderna. Derivado de la solicitud de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, a través del oficio No. UDLC/1728/2005 de fecha 28 de julio de 2005, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez remitió Manifestación de Construcción Tipo B N° RBJB-0076-05. Sin embargo, a través del oficio PAOTDF/SPOT/1238/2005 de fecha 11 de julio de 2005, se había solicitado adicionalmente al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la misma Delegación, revise si la citada Manifestación de Construcción cumple con lo dispuesto en los artículos 53, 77, 141, 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal respecto a lo siguiente:
  - a) Que se haya indicado el procedimiento de apuntalamiento para los predios colindantes, así como el proyecto de protección a colindancias;
  - b) Que la separación de la nueva construcción con el edificio colindante cumpla con lo establecido en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal;
  - c) Que en los planos arquitectónicos y estructurales se indique claramente la separación que deben dejarse en colindancias y juntas de construcción;
  - d) Que se haya tomado en cuenta en el diseño y construcción del proyecto presentado, la investigación del tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos.

Sin embargo, en su respuesta la citada Dirección General no revisó el proyecto y solamente remitió un documento denominado “Recomendaciones para la construcción de la cimentación”, el cual incluye recomendaciones generales para el procedimiento de cimentación, pero no acreditan que se hayan investigado el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, a través del procedimiento establecido en las Normas Técnicas Complementarias.

Por lo anterior, esta Procuraduría presume que el proyecto incumplió con lo establecido en los artículos 77, 141, 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones, por lo que la Delegación Miguel Hidalgo deberá revisar adecuadamente el proyecto presentado, y en caso de no cumplir, se lleven a cabo las acciones necesarias para dejar sin efectos el registro de manifestación de construcción.

Por otro lado, como se estableció previamente en el apartado IV.2, se le solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1237/2005 de fecha 14 de julio de 2005, lleve a cabo las acciones de verificación para el predio ubicado en Pampas N° 81, respecto al cumplimiento en las obras realizadas, de las obligaciones legales respecto el apuntalamiento y la protección de colindancias, medidas de seguridad y criterios de intervención para inmuebles colindantes a los mismos, sin que se hubiera emitido a la fecha la Resolución correspondiente.

- **Lafontaine 133**, colonia Polanco. La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante oficio No. PAOTDF/ SPOT/1373/2005 de fecha 13 de julio de 2005, revise el proyecto manifestado en términos de lo dispuesto por los artículos 50 y 59 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que el proyecto cumpla con las alturas máximas permitidas, superficie mínima de vivienda, áreas libres mínimas, remetimiento frontal y separaciones laterales y posterior, establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco; que se haya tomado en cuenta en el diseño y construcción del proyecto presentado, la investigación del tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos; y que el estudio de mecánica de suelos presentado en el proyecto se haya llevado a cabo conforme lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Al respecto, el referido Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo remitió entre otros documentos, copia simple de la Manifestación de Construcción Tipo B N° FMH-B-059-05 y oficio de prevención DGODU/DDU/887/2005 de fecha 17 de febrero de 2005, referente al cumplimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Polanco, así “*deberá complementar el expediente con el proyecto de Protección a Colindancias debidamente firmado por el Director Responsable de Obra*”; asimismo no se desprende de la información remitida que a la fecha se haya subsanado el acto administrativo consistente en el registro de manifestación de construcción.

A pesar de lo anterior, es decir, del reconocimiento por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, de la anulabilidad del registro, y de la información remitida, esta Procuraduría presume que no se ha dejado sin efectos el registro; asimismo, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, pese a haber recibido la solicitud por parte de las personas denunciantes desde el 10 de enero de 2005, no ha llevado a cabo las acciones de verificación para el predio referido, solicitadas asimismo por la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, por lo cual deberá concluir el procedimiento administrativo respectivo a la brevedad, constatando que el procedimiento de excavación, cimentación y construcción de los muros en las colindancias, se esté llevando a cabo conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, considerando el contenido de la presente Recomendación.

## CONCLUSIONES

### ***A. Normas de construcción y desarrollo urbano.***

Si bien es cierto que la gran mayoría de las obras de construcción investigadas por esta Procuraduría en los expedientes atendidos, contaban con las autorizaciones, licencias y registros que prevé la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental, ambas del Distrito Federal, también lo es que se presentaron irregularidades respecto a su cumplimiento, y que las autoridades de las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, facultadas para la verificación y sanción en materia de uso del suelo, construcciones y árboles en suelo urbano, llevaron a cabo de manera parcial e insuficiente sus responsabilidades.

La aplicación efectiva y oportuna de la ley resulta indispensable para una adecuada gestión del espacio urbano, y su omisión tiene un alto impacto social y ambiental en la calidad de vida de los habitantes de las colonias en las que se llevan a cabo

construcciones nuevas. En los casos documentados por esta Procuraduría a través de la presente Recomendación se constataron omisiones de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, respecto al cumplimiento de la legislación en materia de construcciones y de desarrollo urbano.

Sobre el particular, se observó que si bien el registro de manifestaciones de construcción se realiza adecuadamente, exigiendo que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, por otro lado, existe falta de revisión exhaustiva de los proyectos presentados a través de las manifestaciones de construcción a fin de que cumplan con la normatividad aplicable, lo que ha derivado en que los proyectos arquitectónico y estructural y las memorias descriptiva y de cálculo, no respeten los criterios establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, o bien que no exista correspondencia entre los proyectos y las obras realizadas, situación que no puede ser aceptada por esta Procuraduría de ninguna manera, pues afecta la calidad de vida de todos los vecinos.

Asimismo, también se constató un lapso muy amplio de tiempo entre el inicio y la conclusión de los procedimientos de verificación administrativa realizados en materia de construcciones, mismo que rebasa los plazos legales establecidos, así como que se actúa exclusivamente por denuncia ciudadana, sin informar los resultados a esta Procuraduría o a los vecinos, transcurriendo en los casos investigados hasta 18 meses sin haber recibido respuesta satisfactoria, situación que se agudiza cuando los vecinos continuamente afirman que no han recibido información respecto a sus solicitudes de verificación. También se constató la falta de aplicación adecuada de sanciones y de la falta de utilización de la autorización de uso y ocupación como un instrumento de control efectivo contra las infracciones llevadas a cabo por los particulares.

Lo anterior se vio reflejado en los argumentos y consideraciones realizadas en la presente Recomendación, llegando a las siguientes conclusiones en casos específicos, a partir de la información proporcionada por las autoridades delegacionales:

- a) La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez no remitió la información solicitada por esta Procuraduría, respecto a licencias o manifestaciones de construcción para 30 inmuebles en las colonias Álamos, Moderna, Acacias, Independencia y Portales, a pesar de que se constató que se llevaban a cabo obras. Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, no remitió la información solicitada respecto a los inmuebles en construcción en **Mar Java 14** y **Mar Mármara 448**, colonia Nextitla.

Derivado de lo anterior, esta Procuraduría no pudo constatar que existieran licencias o registros de manifestación de construcción en los predios ubicados en **José María Olloqui 174**, en la colonia Acacias; **Andalucía 70, 72, 77, 202 y 265, Xola 73, 144, Bolívar 826 y 574, Cuenca 25, Fernando 31 y 208, Isabel la Católica 713 y 566, Aragón 173 y 175, Segovia 54 y 126, Galicia 55, Obrero Mundial 876 y 886, 5 de febrero 521, 547 Bis y 718 y Calzada de Tlalpan 606**, en la colonia Álamos; **Washington 75**, en la colonia Moderna; y **Trípoli 310** en la colonia Portales, lo cual de acuerdo al artículo 27 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, tiene el efecto de que se presumirán ciertos los hechos materia de la denuncia, respecto a la falta de una manifestación de construcción, sin que la Delegación Benito Juárez haya realizado las acciones de aplicación efectiva de la normatividad respectiva.

- b) La Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0058-04 en Calle **Tres N° 12**, colonia Acacias, se registró en contravención a lo dispuesto por el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por no presentar ante la Delegación correspondiente cualesquiera de los siguientes documentos: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, lo cual derivó en que no se cumplió con el requisito de evaluar la factibilidad de servicios del proyecto.
- c) De las 88 solicitudes realizadas por la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, durante 2003 y 2004 a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno de las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, solo en dos se remitieron los resultados de procedimientos de verificación, en 46 de ellos se informó que se había realizado visita, enviando para ello el número de procedimiento asignado, mientras que en 39 no se recibió información alguna sobre procedimientos de verificación. En los casos en los que se informó que se llevó a cabo la verificación, no se cumplió en el procedimiento administrativo, con los plazos definidos en los artículos 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 del Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal, rebasándolos en exceso. Lo anterior, generó que la verificación y sanción de infracciones a la normatividad en materia de construcciones, no se haya realizado adecuadamente ni oportunamente, lo cual derivó en una probable afectación a la calidad de vida de los vecinos, y permitió la consumación de obras que contravienen la legislación ambiental y urbana del Distrito Federal.

En el caso de **Amores N° 1221**, colonia Del Valle, la Delegación Benito Juárez no inició un procedimiento administrativo de verificación por los 225.4 metros cuadrados construidos sin contar con manifestación de construcción y en

contravención del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, a pesar de haber llevado a cabo una inspección ocular en el citado inmueble.

- d) En los casos de los inmuebles ubicados en **Amores N° 226 y 1221**, en la colonia Del Valle, esta Procuraduría observó que las sanciones impuestas consistentes en demolición de construcciones que constituyen más niveles de los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, no han sido a la fecha cumplimentadas por los particulares, a pesar de haber transcurrido más de 10 y 16 meses respectivamente, y sin haberse justificado dicha omisión por parte de la autoridad delegacional.

Asimismo, en el caso de **Amores N° 226**, colonia Del Valle, a pesar de constatar infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Delegación Benito Juárez omitió sancionar al Director Responsable de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 252 fracciones I inciso c) y II inciso a) del citado Reglamento de Construcciones, y remitir el expediente a la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, a fin de que esta considere aplicar la sanción consistente en la suspensión temporal por dos años del registro del Director Responsable de Obra en términos del artículo 42 fracción II inciso a) del Reglamento de referencia.

- e) De los 90 inmuebles que optaron por la utilización de la Norma de Ordenación General N° 26 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los ubicados en **José Martí 206 Bis, 220 y 247, Agrarismo 24, Sindicalismo 101, 103, 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Agricultura 95 y 97, Minería 5, 71, 94, 100 y 103, Prosperidad 86 y Mutualismo 79**, en la colonia Escandón; **Correspondencia 63, Cuenca 9 y 25, Andalucía 187, Xola 152, Tlalpan 617, Bolívar 820, 574 y 714, Fernando 31, Isabel la Católica 593 y 566, Aragón 37, 165, 208 y 268, Toledo 151 y 185, Soria 130, Cádiz 164, Segovia 60, 5 de febrero 571 y Galicia 245**, en la colonia Álamos; así como **Antonio Maura 196, Latinos 148, Miguel Ángel 84, Miguel de Cervantes Saavedra 35, Pampas 143 y Santiago 96**, en la colonia Moderna, se encuentran ocupados, sin que los solicitantes de las licencias hayan acreditado ante las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez, cumplir con todas las condicionantes impuestas para el uso de la citada Norma, en particular que los precios de las viviendas no excedan el importe señalado.
- f) Se constató que cinco inmuebles de la Delegación Miguel Hidalgo, en **José Martí 82, Benjamín Franklin 26, Progreso 15-17 y Mutualismo 79**, colonia Escandón; y **Mar Mármara 448**, colonia Nextitla, catalogados como parte del patrimonio cultural urbano por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Tacubaya o con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes, fueron modificados o demolidos en contravención de la normatividad en materia de

construcciones y desarrollo urbano, sin que la Delegación citada, en uso de sus facultades, hubiese sancionado dichas infracciones. En el caso de **Cerrada Agrarismo 8**, se llevó a cabo verificación N° 0796/2005/OB, mismo que al momento de la emisión de la presente Recomendación se encuentra en calificación, y de la cual no se ha informado a esta Procuraduría de los resultados.

- g) En el caso de los inmuebles ubicados en **Ciencias 121 y Progreso 110A y 15-17**, colonia Escandón, se llevaron a cabo obras de construcción y demolición sin contar con el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a pesar de que se encuentran dentro del área de conservación patrimonial de Tacubaya.
- h) En 10 casos documentados, ubicados en **José Martí 220 y 247, Gral. Alvarado 52, 2ª Privada de 11 de Abril 21**, colonia Escandón; **Uno 59 y 68, Bartolache 1951**, colonia Acacias; **Tlalpan 617 y Toledo 185**, colonia Álamos; y **Mar Java 14**, colonia Nextitla, los niveles construidos rebasaron lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo, a pesar de lo cual, las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, no han llevado a cabo a la fecha, las acciones de verificación requeridas o impuesto las sanciones correspondientes, ni han detenido las obras.
- i) En los inmuebles ubicados en **José Martí 220 y 247, Mártires de la Conquista 140, Ciencias 121, 2ª Priv. de 11 de Abril 21**, colonia Escandón, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano otorgó autorización de uso y ocupación, a pesar de que se rebasaron los niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tacubaya.

Asimismo, los inmuebles construidos en los predios ubicados en **José Martí 82, Benjamín Franklin 98, Mártires de la Conquista 115, Gral. Fco. Murguía 84, Gral. Alvarado 52, Agrarismo 24, Sindicalismo 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Minería 100 y 103 y Progreso 110A**, todos en la colonia Escandón, Delegación Miguel Hidalgo; **Galicia 245, Cuenca 25, Bolívar 574, Fernando 31, Toledo 185, Aragón 37, Soria 130 y Cádiz 164**, en la colonia Álamos; **Miguel Ángel 84 y Miguel de Cervantes Saavedra 35**, en la colonia Moderna, en la Delegación Benito Juárez, estaban terminados y ocupados, sin que la autoridad delegacional haya expedido autorización de ocupación.

- j) En los predios ubicados en **José Martí 50, Carlos B. Zetina 60, 12 de Diciembre 9**, en la colonia Escandón; **Correspondencia 173, Andalucía 72, Bolívar 826, Aragón 173 y 128, Toledo 65, Segovia 54 y 74, Palmira 51 y Trípoli 310**, en la colonia Álamos, no se colocó el letrero con los datos de la obra y el Director Responsable de la misma. Asimismo, en los predios ubicados en **Adolfo Prieto 1901, Calle Tres 3**, en la colonia Acacias; **Correspondencia 173, Andalucía 265, Fernando 88, Toledo**

**65, Segovia 74 y 5 de febrero 693**, en la colonia Álamos; y **Juana de Arco 95** en la colonia Moderna, se obstaculizó el paso peatonal, y se utilizó la vía pública para almacenar materiales y residuos. Por otro lado, en los predios ubicados en Calle **Tres 3**, colonia Acacias, y **Correspondencia 173 y Andalucía 265** en la colonia Álamos, de la Delegación Benito Juárez, se constató la falta de tapias de protección durante las obras. En ninguno de los casos anteriores se sancionaron estas conductas que configuran infracciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

- k) En los predios ubicados en calle **Tres 12**, colonia Acacias y **Agrarismo 24**, colonia Escandón, se llevaron a cabo obras de construcción invadiendo la vía pública, en contravención del artículo 11 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sin que las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, respectivamente, llevaran a cabo las acciones de verificación correspondientes.
- l) En los predios ubicados en Calle **Uno 78 y 59, Tres 3, 12 y 21, Comunal 8, Coyoacán 1899**, colonia Acacias, la Dirección General de Desarrollo Delegacional de Benito Juárez, otorgó autorizaciones de derribo de 34 árboles, aún cuando de conformidad con la Ley Ambiental del Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2002, el derribo de árboles sólo será procedente cuando no exista otra alternativa viable, alternativa que se presume existía en los casos referidos.
- m) En el caso de los inmuebles construidos en los predios ubicados en **José Martí 82, Unión 71, Sindicalismo 101 y 110, Comercio 86, Minería 5 y 45**, en la colonia Escandón; Calle **Tres 21, Comunal 8, Bartolache 1951, Río Mixcoac 330 y Coyoacán 1923**, en la colonia Acacias; **Bolívar 574, Eje Central 616, Isabel la Católica 593 y Castilla 25** en la colonia Álamos; **Miguel de Cervantes Saavedra 35 y Pampas 16**, en la colonia Moderna; y **Mar Mármara 448** en la colonia Nextitla, la Norma de Ordenación General N° 17 dispone que se deberán proveer áreas de ascenso y descenso en el interior del predio, exigencia que sin embargo no ha sido respetada en ninguna de las 19 obras desarrolladas en predios mayores a 750 m<sup>2</sup> de superficie, en inmuebles terminados u ocupados.
- n) En el caso del inmueble ubicado en **Pampas 81**, colonia Moderna, esta Procuraduría presume que el proyecto incumplió con lo establecido en los artículos 77, 141, 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones, por lo que la Delegación Miguel Hidalgo deberá revisar adecuadamente el proyecto presentado, y en caso de no cumplir, se lleven a cabo las acciones necesarias para dejar sin efectos el registro de manifestación de construcción para el citado predio.

Por otro lado, en el caso de **Lafontaine 133**, colonia Polanco, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, reconoció la anulabilidad del registro de manifestación de construcción para el mismo, sin embargo de la información remitida, esta Procuraduría presume que no se ha subsanado la deficiencia, ni se ha dejado sin efectos el registro.

- o) En los predios ubicados en **Segovia N° 54 y 134**; colonia Álamos, **Tres N° 12**, colonia Acacias; **Pampas N° 86** y **Miguel Ángel N° 46**, colonia Moderna; y **Martí N° 82**, **General Alvarado N° 52** y **Ciencias N° 121**, colonia Escandón, entre otros, se constató que la separación con los inmuebles colindantes es de más de los 5 centímetros mínimos requeridos por las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

### ***B. Factibilidad de agua potable y drenaje***

En los casos de los inmuebles construidos en los predios ubicados en **Calle Uno N° 58 y 59**, **Coyoacán N° 1923**, **Comunal N° 8**, **Calle Tres N° 21** y **Patricio Sanz N° 1928**, en la colonia Acacias y **Aragón 128**, **Correspondencia 63** y **Andalucía 265**, en la colonia Álamos, se pavimentó la totalidad del área bajo el nivel de banqueteta, para estacionamientos en sótano y semisótanos. Sin embargo, en estos casos, se presume que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, no revisó si en el proyecto presentado por los particulares, se incluyeron las condicionantes impuestas por Sistema de Aguas de la Ciudad de México, consistentes en la separación de descargas de agua residual y agua pluvial, construcción de una cisterna de agua pluvial y en su caso, las obras necesarias para reusar los excedentes.

Sin embargo, cabe señalar que si bien derivado de la reforma legal del 29 de enero de 2004, se otorga factibilidad del servicio de agua potable y drenaje para todos los proyectos llevados a cabo en las cuatro Delegaciones centrales, dicha reforma incluyó la obligación para los nuevos desarrollos urbanos, nuevas edificaciones, nuevas conexiones de agua y drenaje o ampliaciones, de pagar contribuciones de mejoras en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.

Por lo anterior, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el ámbito de sus atribuciones legales, deberá realizar las obras y actividades necesarias a fin de garantizar el correcto funcionamiento de la red de agua potable y drenaje en las áreas del Distrito Federal en la que se desarrolle vivienda nueva. Para ello, deberá buscarse no reducir el volumen de agua destinado a las demás zonas de la Ciudad.

Lo anterior, se deriva de que la problemática del agua es regional y afecta la cuenca entera. Los datos son claros y preocupantes, puesto que a pesar de que en 2000, la

dotación de agua potable para el Distrito Federal fue de 351 litros diarios por persona, equivalentes a las más elevadas del mundo, existen problemas de desigualdad en el acceso y disponibilidad de dicho recurso, además de que entre 29% y 35% del acuífero de la Ciudad de México se sobre-explota. Asimismo, de acuerdo a cifras del informe GEO Ciudad de México. México, publicado por el Programa de Naciones Unidas para el Medio Ambiente, el 37% del agua potable se pierde en fugas, y entre el 50% y el 75% del volumen total escurrido de lluvia, es conducido a través del drenaje fuera de la cuenca, en lugar de recargar el acuífero, lo que implica que se pierda un potencial ideal de recarga de aproximadamente 13 m<sup>3</sup>/s.

Al respecto, en virtud de que esta Procuraduría considera que el acceso al agua potable es un derecho fundamental de todo habitante de la Ciudad de México, y frente a la creciente demanda de este recurso común, es necesario explorar nuevos métodos de recuperación y almacenamiento de aguas pluviales, de ahorro en el gasto, y de control y reuso de aguas residuales, a través de normas técnicas y el uso de instrumentos de control como los dictámenes y la imposición de condicionantes.

Sin embargo, para ello, es necesario como premisa fundamental, la aplicación de la ley por parte de las autoridades facultadas para ello en el caso de nuevos desarrollos habitacionales, por lo cual tanto el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, como las Delegaciones políticas deberán reforzar los procedimientos de verificación y de evaluación de los proyectos de construcción.

### ***C. Afectaciones al entorno urbano***

Respecto al impacto de los desarrollos en la infraestructura y servicios de la zona, cabe señalar que existe un vínculo muy importante de las afectaciones a la salud y el deterioro de la calidad de vida, con la conformación de la estructura urbana, falta de áreas verdes, deterioro del espacio público y los problemas de vialidad y transporte, así como por la contaminación del aire, ruido y sobre todo, como se ha dicho anteriormente, por los problemas en la accesibilidad y disponibilidad de agua potable.

Muchos de estos problemas (ocupación y degradación del espacio público, falta de áreas verdes, ruido, contaminación de aire, etc.) están fuertemente vinculados con el uso intensivo del automóvil. En este sentido, las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo generan el 24% y reciben el 26% de los viajes en automóvil en el Distrito Federal, aunque sus habitantes apenas representan el 8.2% de la población de las 16 delegaciones (Graizbord, B. *et al* "Uso del automóvil privado para el Área Metropolitana de la Ciudad de México", en Garza, G. (coord.) La Ciudad de México en el fin del segundo milenio, México: GDF-Colmex). Asimismo, en las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, el 60% y 48% respectivamente de los hogares cuentan

con por lo menos un automóvil, muy por encima del 38% del Distrito Federal y el 35% de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Además, de acuerdo con el INEGI, el parque vehicular crece con tasas del hasta 10% anual, incorporándose solo en el Distrito Federal un promedio de aproximadamente 200,000 automóviles anualmente.

Durante el día, los cientos de miles de automóviles que tienen destino en estas Delegaciones, congestionan la vialidad y demandan espacios de estacionamiento para sus vehículos, los cuales de acuerdo con estimaciones realizadas por el Fideicomiso de Estudios Estratégicos sobre la Ciudad de México, en el año 2000 había una demanda de estacionamiento de 3,773,451 lugares, y que la ocupación de espacios de estacionamiento en la vía pública, tanto permitidos como prohibidos era de 1.4 millones en el Distrito Federal (39% del total), reduciendo la capacidad vial de las calles.

La normatividad vigente establece en el caso del artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal, que las personas físicas o morales que realicen obras o construcciones en el Distrito Federal de más de 200 metros cuadrados de construcción deberán cubrir el pago por concepto de aprovechamientos para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial. Por ello, se debe buscar garantizar que los recursos ingresados por este rubro, sean considerados de manera prioritaria para mitigar y compensar los impactos negativos generados por la excesiva motorización de los nuevos habitantes.

Es claro entonces, que es muy importante reducir el uso excesivo del automóvil en las zonas en las cuales se desarrolla vivienda nueva de manera intensiva, garantizando la accesibilidad y movilidad de todos los habitantes en el espacio urbano, y llevando a cabo además acciones estratégicas tendientes a garantizar el funcionamiento del espacio vial, en especial en áreas que no son adecuadas para un flujo intensivo de vehículos, tal como desarrollos ubicados en calles cerradas, callejones, áreas de conservación patrimonial, o calles cuyo ancho de arroyo sea menor a 8 metros.

#### ***D. Consideraciones finales***

La aplicación efectiva de la normatividad es una premisa básica para la implementación de políticas de mejora urbana que puedan impactar positivamente en la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México. En ese sentido, en virtud de que las Delegaciones Miguel Hidalgo y Benito Juárez cuentan con la mayor cobertura de servicios e infraestructura y el 100% de su suelo es urbano, la problemática está mucho más vinculada con la gestión adecuada del espacio urbano que en otras Delegaciones, por lo que los encargados de la vigilancia de la ley en estas Delegaciones tienen una gran responsabilidad para adecuar su actuar como modelo en el Distrito Federal respecto a la aplicación de la normatividad en materia de construcciones y uso del suelo.

Derivado de la investigación llevada a cabo por esta Procuraduría respecto a 200 inmuebles de las Delegaciones Benito Juárez y Miguel Hidalgo, en los 12 expedientes abiertos con motivo de 13 denuncias ciudadanas, se constató que el marco jurídico y la estructura institucional en el Distrito Federal en materia de construcciones y desarrollo urbano tiene insuficiencias en diversas áreas que han impedido el ejercicio efectivo de los derechos ciudadanos, por lo cual se reconoce como necesario desarrollar y perfeccionar la gestión pública y el marco normativo en las siguientes áreas:

1. *Aplicación de la normatividad.* Hace falta fortalecer la aplicación y vigilancia de las normas en materia de uso del suelo, construcciones y medio ambiente, a fin de que tanto para los proyectos de construcción, como para la ejecución misma de las obras, los agentes privados responsables de desarrollar las mismas, integren plenamente en sus actuaciones, las normas establecidas en la legislación del Distrito Federal. Esto es indispensable para avanzar en una cultura de legalidad en la gestión del espacio urbano, que pueda garantizar que las nuevas edificaciones cumplan con las condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana.

Asimismo, es importante reforzar la aplicación de la ley, toda vez que está estrechamente vinculada con la salvaguarda del legítimo derecho de los habitantes de la Ciudad a gozar de un ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar, por lo cual su omisión pone en peligro el ejercicio efectivo del mismo, y genera una creciente inconformidad ciudadana.

Lo anterior debe ir aparejado al establecimiento de procedimientos administrativos de verificación efectivos del cumplimiento de la normatividad en materias tales como establecimientos mercantiles, tránsito, ruido, emisiones a la atmósfera, uso de la vía pública y disposición de residuos, las cuales están íntimamente relacionadas con la calidad de vida en un entorno de densificación urbana.

2. *Mecanismos de participación ciudadana y acceso a la información.* A fin de transparentar el ejercicio de la función pública y garantizar el efectivo acceso de toda persona a la información pública en materia ambiental y de desarrollo urbano, las autoridades competentes deberán implementar mecanismos de información para consulta del público respecto de certificaciones, permisos, licencias y autorizaciones que emitan, tal como lo establece el artículo 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Esta Procuraduría ha observado una preocupante restricción al acceso a la información en las citadas materias, que impide transparentar el ejercicio de la función pública y garantizar el derecho al efectivo acceso de toda persona a la información pública. Un ejemplo son los procedimientos de consulta para la modificación de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano en 2004 y 2005, en los cuales la información ha sido difícil de acceder de manera suficiente y oportuna por parte de los vecinos interesados, obligados con ello a plantear una dinámica de presión a las autoridades, lo cual redundará en un alto costo social a mediano plazo para la Ciudad, y dificulta la preservación del interés colectivo en la planeación urbana, ya que se impide cumplir con el objetivo de distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano.

3. *Coordinación interinstitucional.* Derivado de la particular organización administrativa en el Distrito Federal, así como la falta de aplicación de mecanismos de coordinación previstos en muchos instrumentos de política ambiental y urbana, las distintas autoridades involucradas en la gestión pública han tenido dificultades en establecer acciones coordinadas, tanto vinculadas con la definición y ejecución de acciones, como con el control y la vigilancia de los programas de desarrollo urbano y las normas vinculadas con construcciones, lo cual ha generado una desarticulación de las políticas en materias como las de vivienda, infraestructura hidráulica, vialidad y establecimientos mercantiles, entre otros.

En este sentido, la limitación de los programas de desarrollo urbano para articular las políticas de planeación en materias como agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio ambiente y equipamiento urbano en el Distrito Federal, dado el alejamiento existente entre los objetivos, estrategias e instrumentos planteados por los programas sectoriales en las materias referidas y los programas de desarrollo urbano, impide una coordinación interinstitucional eficaz.

4. *Capacidad institucional.* Se debe reforzar la capacidad institucional de las Delegaciones Políticas, para ejercer adecuadamente las facultades de verificación administrativa, de revisión de los proyectos de construcción manifestados, así como de gestión de las áreas verdes y los árboles, ya que en general resulta insuficiente e inequitativa, derivado esto en gran medida por los cambios de administración y la falta de mecanismos institucionales eficaces para establecer procedimientos normalizados en las estructuras de gobierno delegacionales.

Por lo anterior, se debe centrar la acción de las instituciones y organismos en el Distrito Federal, en la promoción de la vigilancia efectiva de la normatividad y de la aplicación y cumplimiento de los programas de desarrollo urbano, a través de la coordinación y el seguimiento constante de la problemática, a fin de promover una

política de combate a la impunidad en materia ambiental y de construcciones, apoyando a los vecinos en sus demandas, pero al mismo tiempo insistiendo en el fortalecimiento de la capacidad institucional de las delegaciones.

5. *Articulación intersectorial del desarrollo urbano.* Actualmente, si bien los programas de desarrollo urbano contemplan acciones estratégicas concretas, funcionan más eficazmente como instrumentos normativos de los usos del suelo, prescindiendo de su papel de vinculante del desarrollo urbano con otras materias como agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio ambiente, equipamiento urbano y áreas verdes, elementos clave en la calidad del espacio urbano. Lo anterior, ha generado que las políticas de planeación no se implementen correctamente, dificultando la eficacia de la acción pública, ante la imposibilidad de coordinar inversiones y acciones de los distintos actores públicos.

Asimismo, existe una desvinculación entre la gestión en materia ambiental y de desarrollo urbano, tanto en su regulación, como en los instrumentos de control que contemplan. Los instrumentos de planeación, así como los mecanismos de asignación y gasto de recursos presupuestales y los programas operativos de las dependencias, están particularmente desvinculados, dificultándose la acción conjunta en materias que impactan en la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad, como lo son los usos del suelo, la vialidad y el transporte, las áreas verdes, el desarrollo económico y la prevención y control de la contaminación ambiental.

6. *Regulación existente.* En materia de desarrollo urbano y medio ambiente, el limitado desarrollo de las normas que son necesarias para regular estas materias y la inexistencia de mecanismos apropiados para su aplicación, han provocado una crisis creciente de los instrumentos de planeación, que obliga en principio, a replantear las estrategias de gestión urbana, sobre todo respecto a participación social y a desarrollo de proyectos y acciones estratégicas.

El escaso o insuficiente uso de los instrumentos de gestión urbana, tales como el dictamen de impacto urbano, la transferencia de potencialidades, los polígonos de actuación; así como los limitantes de las normas establecidas en los programas de desarrollo urbano, y la poca efectividad en la aplicación de normas en materia de infraestructura hidráulica, vialidad o medio ambiente, son solo algunos de los problemas de regulación vinculados con la gestión de espacios urbanos densos.

A fin de garantizar el derecho de los habitantes de la Ciudad, a un entorno urbano sustentable y adecuado, se debe fomentar la calidad de vida integral en las colonias y barrios del Distrito Federal. El derecho a un medio ambiente adecuado en la Ciudad, se traduce en el acceso equitativo al espacio urbano, equipamiento e infraestructura

adecuados, por parte de todos los ciudadanos, y la garantía efectiva del derecho al acceso a la información, a la justicia, y a la participación en las decisiones de interés público.

Esta Procuraduría considera imprescindible la definición y ejecución de políticas de desarrollo urbano que deriven en una mejor calidad de vida para todos los ciudadanos, así como el establecimiento de un marco normativo adecuado que permita el acceso efectivo a la justicia por parte de los vecinos y las empresas constructoras, de manera que constituyan una apuesta al futuro de la Ciudad de México.

Para ello, se requiere que las autoridades responsables de la planeación, la instrumentación y la vigilancia del desarrollo urbano en el Distrito Federal, avancen en la definición de mecanismos eficientes de gestión pública, que permitan cumplir con los objetivos de desarrollo urbano sustentable, y que al mismo tiempo garanticen de manera efectiva los derechos de los habitantes de la Ciudad. En este sentido, las Secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda, y del Medio Ambiente, ambas del Distrito Federal tienen la responsabilidad de diseñar e instrumentar políticas dirigidas a enfrentar eficazmente el reto que representa la gestión urbana derivada del proceso de densificación habitacional, con el objetivo de la construcción de una Ciudad sustentable y equitativa.

Por lo tanto, con fundamento en los artículos 5 fracción VI, 10 fracción V, y 27 fracción V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se

## **RECOMIENDA**

### **AL JEFE DELEGACIONAL EN BENITO JUÁREZ Y AL JEFE DELEGACIONAL EN MIGUEL HIDALGO:**

**P R I M E R O.-** En el caso de las construcciones incluidas en la presente Recomendación, así como en las que se realicen a partir de este momento, se lleven a cabo las acciones necesarias para garantizar la observancia efectiva de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, cumpliendo al menos con lo siguiente:

1. Registrar una manifestación de construcción solo si cumple con todos los requisitos establecidos en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en términos de lo dispuesto por el artículo 48 del citado Reglamento, por lo cual las Ventanillas Únicas de las Delegaciones deberán tener los

elementos suficientes para que en la recepción de la manifestación de construcción se constate que sean entregados los documentos así como se proporcionen los datos requeridos en el formato respectivo.

2. Revisar los proyectos presentados a través de las manifestaciones de construcción, inmediatamente después del registro y preferentemente antes de que se inicien las obras, a fin de constatar que cumpla con los requerimientos legales correspondientes y en la medida de lo posible, que se haya presentado información verídica, y en caso contrario, dejar sin efectos el registro de la manifestación de construcción, cuando sea procedente. En este orden de ideas, se deberá revisar que los proyectos incluyan por lo menos lo siguiente:
  - a. Cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 52 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respetando los proyectos arquitectónico y estructural y las memorias descriptiva y de cálculo, los criterios establecidos en los instrumentos legales correspondientes, así como las condicionantes impuestas en su caso por la Secretaría del Medio Ambiente, de Desarrollo Urbano y Vivienda, ambas del Distrito Federal, o el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
  - b. Observar lo dispuesto por los artículos 169 y 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias, debiendo tomarse en cuenta para ello el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos.
  - c. El proyecto estructural deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Título Sexto del Reglamento referido, así como con las Normas Técnicas Complementarias de diseño y construcción de cimentaciones, diseño por sismo y respecto a criterios y acciones para el diseño estructural de las edificaciones, a fin de que las estructuras tengan seguridad adecuada ante los efectos de los sismos.
  - d. Deben observarse normas relacionadas con los elementos constructivos respecto a iluminación, ventilación, fachadas, balcones, rampas, así como a los elementos de circulación, accesibilidad y seguridad, contempladas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.
3. Llevar a cabo las acciones que se requieran y en su caso iniciar oportunamente y concluir en los plazos establecidos para ello en los artículos 41 al 47 del Reglamento



el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley Ambiental del Distrito Federal y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación, conforme lo establecido en los artículos 35 fracciones II y III, 42, 251 y 252 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, o bien presentar denuncia penal en los casos contemplados en el artículo 329 Bis del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

6. Asegurarse que se ejecuten las sanciones y medidas de seguridad y correctivas impuestas, y en caso de que los particulares no cumplan con las sanciones consistentes en demolición o modificación de obras, ejecutar la citada sanción en términos de los artículos 17, 18 y 19 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y demás disposiciones aplicables, en el menor plazo posible para ello.

**SEGUNDO.-** En las autorizaciones de derribo de árboles en el interior de los predios y en vía pública, observe lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal y la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2002, por lo cual antes de tomar la decisión de autorizar el derribo de un árbol, se deberá constatar que no exista otra alternativa, considerando las siguientes opciones: el trasplante, la programación y calendarización de podas, la poda de raíces y la adecuación de diseños constructivos. Por lo anterior, para toda solicitud de derribo de árboles, deberá llevar a cabo previamente a la autorización, un dictamen técnico emitido que avale en su caso, la factibilidad del derribo, poda o trasplante de árboles.

De acuerdo a lo anteriormente señalado:

1. Hágase del conocimiento del C. Jefe Delegacional en Benito Juárez, que conforme al artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, cuenta con un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se le notifique la presente Recomendación, para responder la aceptación de esta Recomendación, disponiendo de un plazo de quince días más para comprobar su total cumplimiento.

Asimismo, en el caso de las construcciones incluidas en el apartado de Conclusiones de la presente Recomendación, se solicita lleve a cabo las acciones necesarias a fin de que se atiendan adecuadamente las irregularidades y omisiones documentadas en el citado apartado. Para ello se deberá:

- a. Llevar a cabo las acciones necesarias, a fin de que se adopten las medidas necesarias para que en su caso, declare la nulidad al registro de la Manifestación de Construcción Tipo B No. RJB-0058-04 en Calle **Tres N° 12**, colonia Acacias, al actualizarse el supuesto previsto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y 256 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- b. Llevar a cabo a la brevedad, las acciones de verificación en materia de construcciones para los inmuebles referidos en el apartado IV.2.1 de la presente Recomendación ubicados en la Delegación Benito Juárez, aplicando en su caso las sanciones que correspondan, e informando del resultado de los mismos.
- c. Calificar y resolver a la brevedad los procedimientos administrativos referidos en el apartado IV.2.2 de la presente Recomendación, aplicando en su caso las sanciones que correspondan, e informando a esta Procuraduría del resultado de los mismos.
- d. Llevar a cabo visita de verificación e imponga en su caso, las sanciones que correspondan, respecto a la construcción de 225.4 metros cuadrados construidos en el sexto nivel del inmueble ubicado en **Amores N° 1221**, colonia Del Valle, sin contar con manifestación de construcción e infringiendo lo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.
- e. Llevar a cabo o promover la ejecución directa de la demolición ordenada en la resolución dentro del expediente DV/OV/195/2004 en el caso del inmueble ubicado en **Amores N° 226**, colonia Del Valle, y dentro del expediente OV/468/2003 en el caso del inmueble ubicado en **Amores N° 1221**, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, informando a esta Procuraduría del resultado de la misma.
- f. Remitir a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el expediente DV/OV/195/2004 respecto del inmueble ubicado en **Amores N° 226**, colonia Del Valle, así como en las demás que proceda, a fin de que considere aplicar las sanciones correspondientes a los Directores Responsables de Obra respectivos.
- g. Imponer las sanciones que correspondan a los propietarios de los inmuebles ubicados en **Correspondencia 63, Cuenca 9 y 25, Andalucía 187, Xola 152, Tlalpan 617, Bolívar 820, 574 y 714, Fernando 31, Isabel la Católica 593 y 566, Aragón 37, 165, 208 y 268, Toledo 151 y 185, Soria 130, Cádiz 164, Segovia 60, 5 de febrero 571 y Galicia 245**, en la colonia Álamos; así como **Antonio Maura 196, Latinos 148, Miguel Ángel 84, Miguel de Cervantes Saavedra 35, Pampas 81 y 143 y**

**Santiago 96**, en la colonia Moderna, en caso de que no se cumplan con los requisitos establecidos por la Norma de Ordenación General N° 26.

- h. Llevar a cabo las acciones de verificación en los predios ubicados en calle **Uno 59 y 68, Bartolache 1951**, colonia Acacias; y **Tlalpan 617 y Toledo 185**, colonia Álamos, toda vez que los niveles construidos rebasaron lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo.
- i. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las sanciones que correspondan a los inmuebles ubicados en **Galicia 245, Cuenca 25, Bolívar 574, Fernando 31, Toledo 185, Aragón 37, Soria 130 y Cádiz 164**, en la colonia Álamos; **Miguel Ángel 84 y Miguel de Cervantes Saavedra 35**, en la colonia Moderna, respecto a la ocupación de los mismos presuntamente sin la autorización requerida por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- j. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las sanciones que correspondan respecto a la invasión de la vía pública por parte de la construcción en el predio ubicado en calle **Tres 12**, colonia Acacias.
- k. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las sanciones que correspondan, a fin de que se haga cumplir lo dispuesto por la Norma de Ordenación General N° 17 respecto a la obligación de proveer áreas de ascenso y descenso en el interior de los inmuebles construidos en los predios ubicados en Calle **Tres 21, Comunal 8, Bartolache 1951, Río Mixcoac 330 y Coyoacán 1923**, en la colonia Acacias; **Bolívar 574, Eje Central 616, Isabel la Católica 593 y Castilla 25** en la colonia Álamos; **Miguel de Cervantes Saavedra 35 y Pampas 16**.
- l. Revisar adecuadamente el proyecto de construcción presentado para el inmueble ubicado en **Pampas 81**, colonia Moderna, y en caso de no cumplir, se lleven a cabo las acciones necesarias para dejar sin efectos el registro de manifestación de construcción para el citado predio.
- m. Remitir las licencias o manifestaciones de construcción para los predios siguientes: **José María Olloqui 174**, en la colonia Acacias; **Andalucía 70, 72, 77, 202 y 265, Xola 73, 144, Bolívar 826 y 574, Cuenca 25, Fernando 31 y 208, Isabel la Católica 713 y 566, Aragón 173 y 175, Segovia 54 y 126, Galicia 55, Obrero Mundial 876 y 886, 5 de febrero 521, 547 Bis y 718 y Calzada de Tlalpan 606**, en la colonia Álamos; **Washington 75**, en la colonia Moderna; **Trípoli 310** en la colonia Portales. En caso de no existir autorización o registro, se deberán de llevar a cabo las acciones conducentes de verificación administrativa, con el propósito de constatar fehacientemente el cumplimiento de la legislación aplicable y evitar la

afectación a la calidad de vida de los habitantes, y en su caso se deberán aplicar las sanciones que correspondan.

2. Hágase del conocimiento del C. Jefe Delegacional en Miguel Hidalgo, que conforme al artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, cuenta con un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se le notifique la presente Recomendación, para responder la aceptación de esta Recomendación, disponiendo de un plazo de quince días más para comprobar su total cumplimiento.

Asimismo, en el caso de las construcciones incluidas en el apartado de Conclusiones de la presente Recomendación, se solicita lleve a cabo las acciones necesarias a fin de que se atiendan adecuadamente las irregularidades y omisiones documentadas en el citado apartado. Para ello se deberá:

- a. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer las sanciones que correspondan en materia de construcciones para los inmuebles ubicados en **José Martí 50, Benjamín Franklin 26 y 140, Mártires de la Conquista 109 y 154, José Ma. Vigil 95 y 106, Gral. Fco. Murguía 117, Carlos B. Zetina 60, Progreso 126, Unión 71, Sindicalismo 41 y 102, Comercio 50, Agricultura 104, Minería 34 y 47, Patriotismo 53 y 12 de Diciembre 9**, colonia Escandón, informando a esta Procuraduría el resultado de las mismas.
- b. Imponer las sanciones que correspondan a los propietarios de los inmuebles ubicados en **José Martí 206 Bis, 220 y 247, Agrarismo 24, Sindicalismo 101, 103, 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Agricultura 95 y 97, Minería 5, 71, 94, 100 y 103, Prosperidad 86 y Mutualismo 79**, en la colonia Escandón, en caso de que no se cumplan con los requisitos establecidos por la Norma de Ordenación General N° 26.
- c. Sancionar adecuadamente las infracciones documentadas a la normatividad en materia de desarrollo urbano, de protección al patrimonio cultural urbano en los predios ubicados en **José Martí 82, Benjamín Franklin 26, Progreso 15-17, Mutualismo 79, Cerrada Agrarismo 8**, colonia Escandón; y **Mar Mármara 448**, colonia Nextitla, en términos de lo establecido por el artículo 251 fracción III inciso f) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que señala que cuando en la ejecución de la obra o instalación sin previa autorización de la autoridad competente se dañe, mutile o demuela algún elemento de edificaciones consideradas patrimonio artístico, histórico o cultural, se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con la reposición del daño de las piezas mutiladas o demolidas, con las características de dimensiones, materiales y acabados de las

piezas originales o los que en su caso indiquen las autoridades federales o locales, en el ámbito de sus atribuciones.

- d. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer las sanciones que correspondan, porque los niveles construidos rebasaron lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, respecto a los predios ubicados en **José Martí 220 y 247, Gral. Alvarado 52, 2ª Privada de 11 de Abril 21**, colonia Escandón y **Mar Java 14**, colonia Nextitla.
- e. Revisar las autorizaciones de uso y ocupación para los inmuebles ubicados en **José Martí 220 y 247, Mártires de la Conquista 140, Ciencias 121, 2ª Priv. de 11 de Abril 21**, colonia Escandón, y en su caso dejarla sin efecto, por rebasar los niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.
- f. Llevar a cabo las acciones de verificación y en su caso imponer las sanciones que correspondan, a los inmuebles ubicados en **José Martí 82, Benjamín Franklin 98, Mártires de la Conquista 115, Gral. Fco. Murguía 84, Gral. Alvarado 52, Agrarismo 24, Sindicalismo 110, 121 y 135, Prosperidad 17, Minería 100 y 103 y Progreso 110A**, en la colonia Escandón, respecto a la ocupación de los mismos presuntamente sin la autorización requerida por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- g. Llevar a cabo las acciones de verificación e imponer en su caso las sanciones que correspondan, a fin de que se haga cumplir lo dispuesto por la Norma de Ordenación General N° 17 respecto a la obligación de proveer áreas de ascenso y descenso en el interior de los inmuebles construidos en los predios ubicados en **José Martí 82, Unión 71, Sindicalismo 101 y 110, Comercio 86, Minería 5 y 45**, en la colonia Escandón y **Mar Mármara 448** en la colonia Nextitla.
- h. Llevar a cabo las acciones necesarias para que en caso de no haberse subsanado la deficiencia en el caso del inmueble ubicado en **Lafontaine 133**, colonia Polanco, se deje sin efectos el registro de manifestación respectivo, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables.
- i. Remita la información completa respecto a las licencias o manifestaciones de construcción para los predios siguientes: **Mar Java N° 14 y Mar Mármara N° 448**, colonia Nextitla. En su caso, se deberán de llevar a cabo las acciones conducentes de verificación administrativa, con el propósito de constatar fehacientemente el cumplimiento de la legislación aplicable y evitar la afectación a la calidad de vida de los habitantes, y se deberán aplicar las sanciones que correspondan.

3. Hágase del conocimiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la presente Recomendación, por corresponderle la coordinación e implementación de la política en materia de planeación urbana. Asimismo, a fin de mejorar el nivel y calidad de vida de la población a través de la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal, se solicita que **considere en el marco de sus atribuciones**, los siguientes criterios en el desarrollo de las tareas de planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México:

- a. Promover que los programas de desarrollo urbano, y los instrumentos que se expidan, garanticen el derecho de los habitantes del Distrito Federal a una vida segura, productiva y sana, a través de la ocupación ordenada y regulada del suelo, la conservación del medio ambiente, y la dotación suficiente de servicios públicos. En este sentido, los programas deberán fomentar la corresponsabilidad entre las instituciones públicas, los actores privados y los vecinos, en el cumplimiento de los objetivos de los mismos.
- b. Definir las densidades de construcción y ocupación con base en las características y capacidad de la infraestructura y los servicios públicos de la zona, a una escala que permita evaluar y prever los impactos sobre la calidad de vida de los habitantes, a través de normas de ordenación que regulen alturas, niveles y áreas libres en función de la estructura urbana particular de la zona. Lo anterior permitirá que la calidad y cobertura de los servicios públicos (agua potable, drenaje, recolección de residuos, y seguridad pública, principalmente) no disminuyan ante la demanda adicional generada por la densificación.
- c. Dar prioridad en la zonificación normativa a la mezcla de usos del suelo, que permitan complementar los usos habitacionales con usos de servicios y comercio de bajo impacto local, de forma que se reduzcan los desplazamientos de los habitantes, considerando siempre las características de las zonas. Lo anterior, debe estar aunado a políticas efectivas de regulación y vigilancia de la normatividad en materia de ruido, vibraciones, uso de la vía pública, residuos, descargas de aguas residuales y emisiones a la atmósfera, entre otras.
- d. Promover la construcción de vivienda de interés social y popular de calidad e integrada a su entorno, que permita el acceso de los sectores de menos recursos al mercado inmobiliario, generando para ello instrumentos que auxilien a las autoridades delegacionales y a los promotores inmobiliarios en el cumplimiento de manera efectiva, de los objetivos de promover el acceso equitativo a una vivienda de calidad y en entornos urbanos adecuados, sin infringir lo establecido en los programas de desarrollo urbano.

- e. Desarrollar instrumentos legales que permitan la accesibilidad y movilidad de todos los habitantes, en especial de los grupos vulnerables, promoviendo su integración efectiva al espacio público. Para ello, se podrá incorporar a la normatividad en la materia, el requerimiento de trámites de autorización del impacto vial en casos específicos, tales como desarrollos ubicados en calles cerradas, callejones, áreas de conservación patrimonial, o calles cuyo ancho de arroyo sea menor a 8 metros.

Asimismo, se podrán incluir en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, sus Normas Técnicas Complementarias, y los Programas de Desarrollo Urbano, disposiciones e instrumentos respecto a requerimientos constructivos y arquitectónicos específicos de acceso y desplazamiento de personas con capacidades diferentes, que puedan ser obligatorios para los desarrolladores inmobiliarios. Complementariamente, se podrá impulsar programas de eliminación de barreras arquitectónicas en los inmuebles existentes.

- f. Promover la creación de áreas verdes y espacios públicos en calidad y cantidad adecuados, que permitan la integración de los diferentes componentes de la estructura urbana, así como el incremento de la calidad de vida de los habitantes. Para ello, se podrá regular el uso de las áreas libres de construcción en los predios privados, a fin de que cumplan con criterios de uso social y de servicios ambientales, evitando la fragmentación excesiva de las mismas y protegiendo los árboles existentes, adicionalmente a lo establecido en la legislación en materia ambiental.
- g. Garantizar en los procesos de modificación de programas, el acceso a la información transparente y objetiva a los ciudadanos y la implementación efectiva de los instrumentos de participación ciudadana, en virtud de que es de interés público el uso del suelo. En este sentido, es conveniente profundizar el alcance de los sistemas de información geográfica ya que un importante instrumento de políticas de acceso a la información en la materia, que permitirán avanzar en un futuro en una base de datos con información georeferenciada respecto a uso del suelo y construcciones en el Distrito Federal.

Aunado a ello, se deberá reconsiderar la eficacia de los instrumentos de participación ciudadana existentes en el marco de la regulación de planeación urbana y del diseño y evaluación de políticas públicas, a fin de responder adecuadamente a los requerimientos actuales de modelos adecuados de cooperación público-privado-social en la Ciudad.

- h. Definir y aplicar instrumentos en la normatividad urbana, dirigidos a incentivar y promover actuaciones privadas de restauración y remodelación de inmuebles, que permitan reciclar viviendas respetando la imagen urbana de las colonias y barrios, en

especial en áreas de actuación de conservación patrimonial. Asimismo, se deberán establecer instrumentos flexibles para la gestión de inmuebles catalogados o declarados como monumentos históricos o artísticos, tanto referentes al uso del suelo, como a su conservación y protección, en especial frente a la alta presión existente sobre el suelo urbano en delegaciones centrales.

- i. Incorporar instrumentos de gestión y evaluación del paisaje e imagen urbana para inmuebles, a fin de que tanto las nuevas edificaciones como los inmuebles restaurados, cumplan con criterios mínimos de integración al entorno, en especial en las zonas no consideradas como de conservación patrimonial, las cuales no cuentan con la protección de la Norma de Ordenación N° 4.

Asimismo, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal podrá considerar integrar en la normatividad en la materia, mejoras a los instrumentos y procedimientos de verificación administrativa, que puedan dar elementos más sólidos a las Delegaciones Políticas para aplicar la ley, respecto a lo siguiente:

- Implementar un programa permanente de apoyo técnico a Delegaciones Políticas, a fin de que se resuelvan adecuadamente los requerimientos constructivos de las obras, la protección de los inmuebles colindantes y la observancia de las normas técnicas respectivas en el proyecto de obra.
- Proponer modificaciones a la normatividad de construcciones, conjuntamente con la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, con el propósito de que se precise las competencias para la verificación del cumplimiento de condicionantes en materia ambiental y de factibilidad de agua y drenaje y manejo de residuos, a fin de hacer más efectiva la vigilancia en estas materias.
- Proponer reformas al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a fin de incluir un horario obligatorio de trabajo en el caso de construcciones nuevas.
- Proponer reformas a la legislación de desarrollo urbano y construcciones, a fin de mejorar y fortalecer los procedimientos de verificación administrativa en la materia

4. Hágase del conocimiento la presente Recomendación a los Jefes Delegacionales en Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuauhtémoc, Cuajimalpa de Morelos, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco, para su conocimiento.

5. Hágase del conocimiento la presente Recomendación a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, a fin de que vigile que las obras de construcción de



PAOT

vivienda plurifamiliar en las delegaciones centrales cumplan con los requisitos legales en materia ambiental establecidos en el apartado III.1 inciso c) del presente documento.

6. Hágase del conocimiento la presente Recomendación al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, con el propósito de que en el ámbito de sus atribuciones legales, realice las obras y actividades necesarias a fin de garantizar el correcto funcionamiento de la red de agua potable en las áreas del Distrito Federal en la que se desarrolle vivienda nueva, sin afectar el volumen accesible a otras zonas de la Ciudad de México. En el caso del mantenimiento de la red de drenaje, debe llevarse a cabo de manera simultánea con la instalación en los nuevos desarrollos habitacionales, de sistemas de recuperación y almacenamiento de aguas pluviales, para disminuir el agua residual descargada al drenaje, y que se puede reusar agua residual tratada para usos específicos.

7. Hágase del conocimiento la presente Recomendación, por ser de su interés, al Secretario de Transportes y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal, en virtud de que la problemática analizada en este documento, está vinculada con las facultades de dicha Secretaría.

8. Notifíquese la presente Recomendación a los denunciantes, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo a su domicilio.

9. De conformidad con los artículos 17 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 18 de su Reglamento, se deberá hacer pública la presente Recomendación.

10. Hágase del conocimiento del Subprocurador de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría la presente Recomendación, a fin de que se le de el seguimiento correspondiente.

**A T E N T A M E N T E**  
**EL PROCURADOR**

**ENRIQUE PROVENCIO**

MAC/LMH/XTT