



Expediente: PAOT-2022-39-SOT-9

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2023

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X , 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-39-SOT-9 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de diciembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en calle Cumbres de Maltrata número 318, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada se realizaron visitas de reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracción III, IV Bis, y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapias de madera; identificando que al interior existen montículos de tierra y residuos de la construcción; sin que durante las diligencias se constataran actividades, personal, material ni equipo de construcción.

Al respecto, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se desprende que al predio investigado, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), y HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá) que le concede la Norma por Vialidad para Cumbres de Maltrata, tramo H'- I', de Diagonal San Antonio a Eje 6 Sur Independencia.

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-00130-2022 una persona que se ostentó como propietaria del predio en mención, remitió diversas documentales, entre las cuales se encuentran:



Expediente: PAOT-2022-39-SOT-9

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0777 de fecha de expedición el 06 de julio de 2021 emitida por la Alcaldía Benito Juárez. -----
2. "Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial" folio 0073 de fecha 20 de enero de 2022, para la realización de obras urgentes para prevención de accidentes, el cual indica como plazo de ejecución de trabajos del 01 de febrero de 2022 al 03 de febrero de 2022. -----
3. Oficio DUGIRP/0019/2021 de fecha 11 de octubre de 2021 emitido por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Álvaro Obregón, relacionado con la inspección ocular a efecto de corroborar lo vertido en el Dictamen técnico emitido por el Director Responsable de Obra número 1042, en el que se determinó la demolición total de inmueble al no ser susceptible de reforzamiento. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 14397-151URIS22D de fecha 11 de marzo de 2022 en el cual se acredita que al predio le aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), y HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá) que le concede la Norma por Vialidad para Cumbres de Maltrata, tramo H'- I', de Diagonal San Antonio a Eje 6 Sur Independencia.

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/0233 la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó contar con la solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición folio FBJ-0520-20, a la cual le recayó acuerdo de caducidad con fecha 19 de mayo de 2021. Adicionalmente, mediante oficio ABJ/DGODSU/DDU/2022/1412, dicha Dirección informó que cuenta con el Aviso de realización de trabajos que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, folio 0073-22, en el cual indica como plazo de ejecución de trabajos del 01 de febrero de 2022 al 03 de febrero de 2022. -----

Asimismo, mediante oficio DUGIRPC/1190/2022 de fecha 11 de agosto de 2022, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez informó que de fecha 04 de octubre de 2021, el propietario de inmueble exhibió Dictamen técnico emitido por el Director Responsable de Obra número 1042, en el cual indica el riesgo en la seguridad y estabilidad del inmueble sugiriendo la demolición de mismo. Por lo que, en fecha 08 de octubre de 2021, personal adscrito a la Jefatura de Unidad Departamental Técnica de Protección Civil, acudió al inmueble de mérito a efecto de corroborar lo vertido en el citado Dictamen; emitiendo Nota informativa de la cual se desprende que "(...) el inmueble se cataloga de ALTO RIESGO debido al daño en muchos de los elementos estructurales e instalaciones existentes por lo cual no cuenta con condiciones de habitabilidad u ocupación, por lo que se recomienda llevar a cabo trabajos de demolición preventiva por el grado de riesgo que se genera hacia sus colindancias, los transeúntes y los poseedores del predio (...)" ; por lo que en fecha 11 de octubre de 2021 dicha Dirección emitió Opinión técnica número DUGIRP/0019/2021, ratificando, no así otorgando permiso u autorización, la viabilidad respecto a la demolición del inmueble de interés. -----

Adicionalmente, mediante oficio DGAJG/DJ/SJ/12466/2022 de fecha 11 de noviembre de 2022, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó haber localizado procedimiento administrativo para el predio de referencia, con número de expediente CVA/CE/177/2021, en el que se emitió Resolución administrativa de fecha 02 de mayo de 2022, donde se impuso una sanción económica equivalente a cincuenta (50) veces el valor de la unidad de medida y actualización vigente en la Ciudad de México, por infringir el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, al contar con tapias de madera que sobresalen 60 centímetros. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

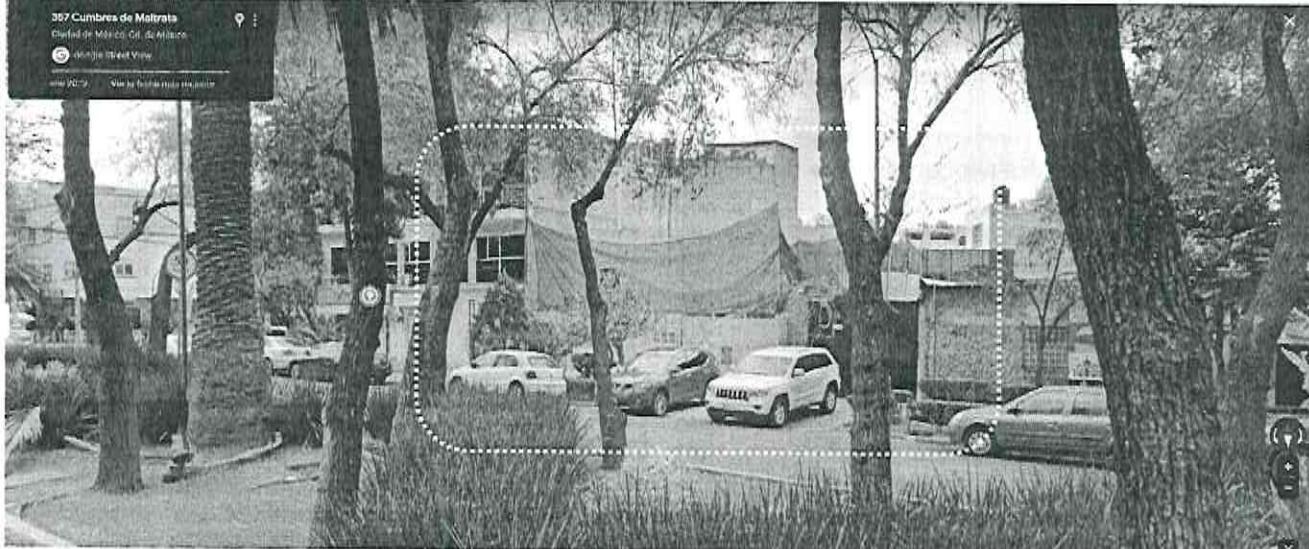
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-39-SOT-9

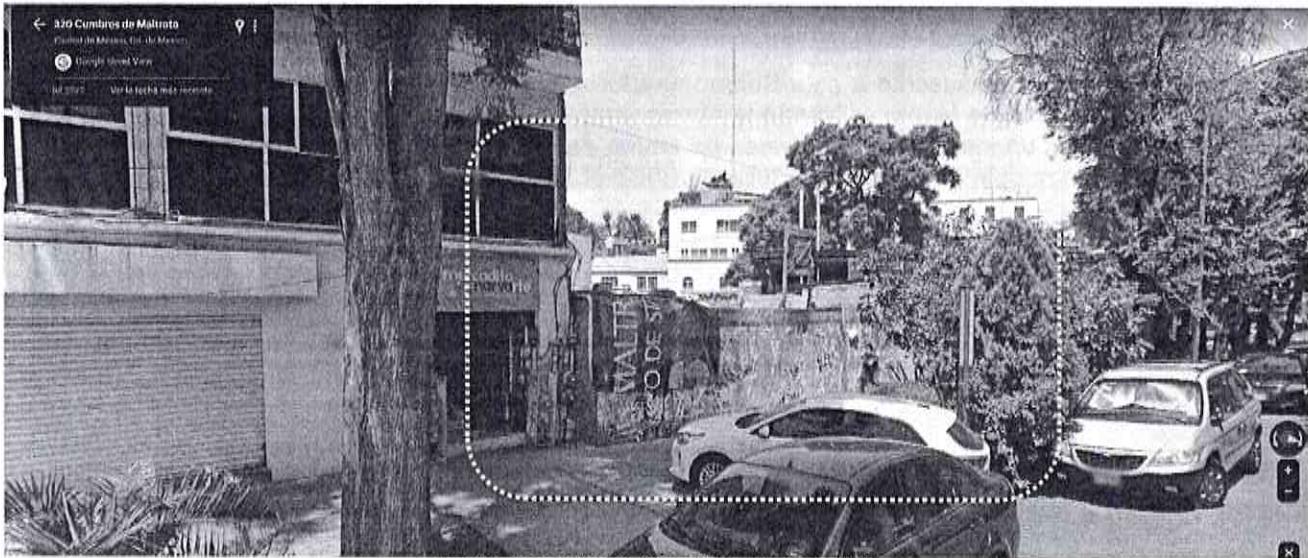
Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó análisis multitemporal con imágenes obtenidas del programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, de las cuales se desprende que en marzo de 2021 existía un inmueble de 2 niveles de altura, en enero de 2022 se ejecutaron actividades de demolición parcial de inmueble preexistente y en julio de 2022 el referido inmueble había sido demolido en su totalidad.



Fuente: Google Maps, Street View, marzo de 2021.



Fuente: Google Maps, Street View, enero de 2022.



Fuente: Google Maps, Street View, julio de 2022.

En virtud de lo anterior, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez emitió Opinión técnica en la cual determinó que el inmueble se cataloga de alto riesgo debido al daño en muchos elementos estructurales e instalaciones existentes; para lo cual la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, emitió el Aviso de realización de trabajos que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial folio 0073-22, vigente del 01 de febrero de 2022 a 03 de febrero de 2022; sin embargo, de la consulta realizada por esta Entidad a las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que las actividades de demolición del inmueble, se llevaron a cabo entre marzo de 2021 y enero de 2022, es decir, sin contar con licencia de construcción especial ni aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial. -----

No obstante lo anterior, la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez emitió Resolución administrativa con número de expediente CVA/CE/177/2021 de fecha 02 de mayo de 2022, donde impuso una sanción económica por infringir el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; sin tomar en cuenta los incumplimientos identificados por esta Entidad; por lo que corresponde a esa Dirección General, valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento, y de ser el caso, ejecutar las acciones procedentes en el ámbito de su competencia. -----

Por último, toda vez que se ejecutaron trabajos de demolición del inmueble preexistente, no se cuenta con elementos que contravengan la zonificación aplicable al inmueble. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapias de madera, identificando que al interior existen montículos de tierra y residuos de la construcción; sin que durante las diligencias se constataran actividades, personal, material ni equipo de construcción. -----



Expediente: PAOT-2022-39-SOT-9

2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se desprende que al predio investigado, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terreno), y HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima el Programa Delegacional lo definirá) que le concede la Norma por Vialidad para Cumbres de Maltrata, tramo H'- I', de Diagonal San Antonio a Eje 6 Sur Independencia; por lo que no se cuenta con elementos que contravengan la zonificación aplicable al inmueble, toda vez que se ejecutaron trabajos de demolición del inmueble preexistente.
3. De la consulta realizada por esta Entidad a las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se identificó que las actividades de demolición del inmueble se llevaron a cabo entre marzo de 2021 y enero de 2022.
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la alcaldía Benito Juárez, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio en comento, únicamente cuenta con el Aviso de realización de trabajos que no requieren manifestación de construcción ni licencia de construcción especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, folio 0073-22, vigente del 01 de febrero de 2022 al 03 de febrero de 2022.
5. La Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez emitió opinión técnica de fecha 11 de octubre de 2021, en la cual determinó que el inmueble se cataloga de alto riesgo debido al daño en muchos elementos estructurales e instalaciones existentes, sugiriendo la demolición de mismo.
6. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez emitió Resolución administrativa con número de expediente CVA/CE/177/2021 de fecha 02 de mayo de 2022, donde impuso una sanción económica por infringir el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; sin tomar en cuenta los incumplimientos identificados por esta Entidad, por lo que corresponde a esa Dirección General, valorar los argumentos vertidos en el presente instrumento, y de ser el caso, ejecutar las acciones procedentes en el ámbito de su competencia, enviando esta Entidad el resultado de su actuación.

----- R E S U E L V E -----

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez.

TERCERO. - Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



