



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2022

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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1450-SOT-339, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (ruido), por los trabajos que se realizan en calle Miraflores número 604, colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y las solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y VII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V, VIII 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (área libre) y construcción (ampliación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (área libre), construcción (demolición y ampliación) y ambiental (ruido), como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, que establece las condiciones de medición y los límites máximos permisibles de emisiones sonoras, que deberán cumplir los responsables de fuentes sonoras ubicadas en la Ciudad de México. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (área libre) y construcción (demolición y ampliación).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa).-

Por otra parte, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Alcaldía para, entre otros aspectos, **demoler una obra o instalación**. -----

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento citado en el párrafo que antecede, dispone que para **construir y/o ampliar**, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la **Manifestación de Construcción** correspondiente. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 01 de junio de 2022 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se hizo constar mediante acta circunstanciada que en el lugar objeto de denuncia, se observó una construcción de dos niveles en obra negra, que cuenta con un acceso vehicular y en el resto de la fachada no cuenta con ventanas, sin observar letrero con los datos de la obra. -----

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor y/o encargado del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio objeto de investigación cuenta con antecedente de licencia de construcción especial para demolición. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que para el predio de interés únicamente cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo A "folio FBJ-0313-08, de fecha 28 de abril de 2008, en la modalidad de ampliación; así como con una Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0725, de fecha 25 de abril de 2008. -----

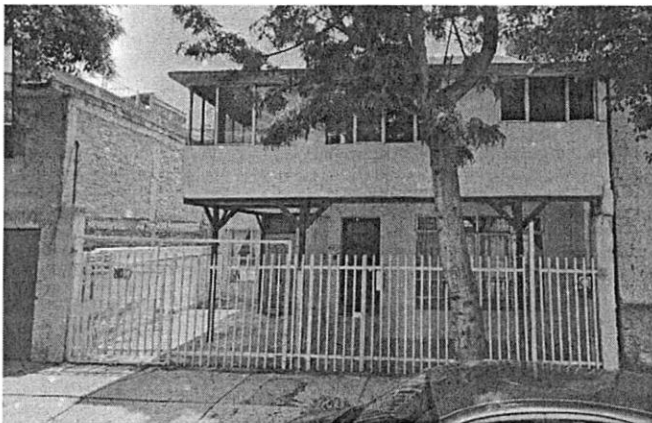


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

Ahora bien, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con las imágenes de Google Maps, en las que se advierte que **hasta junio de 2019**, el inmueble investigado contaba dos niveles, y se encontraba desplantado en las colindancias norte y oeste, observándose área libre en las colindancias sur y este; mientras que en la evidencia fotográfica obtenida durante el reconocimiento de hechos realizado en **junio de 2022**, se advierte que parte de la fachada del inmueble preexistente fue demolida y que se realizaron trabajos de ampliación, manteniendo los dos niveles; sin embargo, los trabajos constructivos se desplantaron hasta el límite del alineamiento del predio, en la zona que anteriormente correspondía al área libre; tal y como se observa en las siguientes imágenes: -----



Fuente: Google Maps
Junio 2019



Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por PAOT
Junio 2022

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (eliminación de área libre) y construcción (demolición y ampliación), por los trabajos de obra realizados en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-

Adicionalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie máxima de desplante) en el predio motivo de denuncia, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables. En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto, informó que en fecha 01 de julio de 2022 realizó una inspección ocular en el domicilio de mérito, constatando un inmueble de dos niveles con volado en segundo nivel en obra negra, paredes de tabique tipo block, el cual cuenta en todos sus accesos con sellos de la Procuraduría General de Justicia, con el delito de despojo. Adicionalmente, informó que en cuanto las condiciones jurídicas lo permitan, analizará la procedencia de iniciar procedimiento de verificación administrativa en el ámbito de su competencia. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

Posteriormente, en fecha 27 de junio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa constató que el inmueble objeto de investigación cuenta con una lona y sellos por parte de la Fiscalía de Investigación en Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana (FIDAMPU), por el delito de despojo; sin constatar trabajos constructivos en proceso de ejecución. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición y ampliación ejecutados en el predio ubicado en calle Miraflores número 604, colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, no contaron con licencia de construcción especial para demolición ni con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución administrativa, a fin de imponer las sanciones procedentes, toda vez que los trabajos de demolición y ampliación realizados en el inmueble motivo de denuncia, no contaron con la Licencia de Construcción Especial para demolición prevista en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni con el Registro de Manifestación establecido en el artículo 47 del mismo Reglamento. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, en cuanto las condiciones jurídicas lo permitan, analizar la procedencia de iniciar un procedimiento de verificación administrativa en el ámbito de su competencia; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----

2. En materia ambiental (ruido).

En fecha 01 de junio de 2022, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el inmueble objeto de investigación, sin constatar emisiones sonoras generadas por trabajos constructivos. -----

Adicionalmente, en fecha 22 de junio de 2022, personal adscrito a esta Subprocuraduría hizo constar mediante acta circunstanciada, que realizó una llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro, quien manifestó que continuaban las molestias ocasionadas por el ruido. -----

Al respecto, en fecha 27 de junio del año en curso, personal adscrito a esta unidad administrativa acudió al domicilio investigado para realizar una medición de ruido; constatando que el inmueble cuenta con una lona y sellos por parte de la FIDAMPU, por lo que toda vez que durante la diligencia no se constataron trabajos constructivos, tampoco se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del inmueble. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

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. Al predio ubicado en calle Miraflores número 604, colonia Portales Oriente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del programa). -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación se constató una construcción de 2 niveles en obra negra, desplantada al límite del alineamiento, sin observar letrero con los datos de la obra. -----
3. Derivado de un análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa con la herramienta de Google Maps, se advierte que en el predio investigado se realizaron trabajos de demolición parcial de la fachada del inmueble preexistente, y que los trabajos de ampliación se desplantaron en la zona que anteriormente correspondía al área libre. -----
4. Los trabajos de demolición y ampliación no contaron con licencia de construcción especial para demolición ni con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. En un segundo reconocimiento de hechos se constató que el inmueble contaba con una lona y sellos por parte de la FIDAMPU, por el delito de despojo. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, valorar el contenido de la presente resolución administrativa, a fin de imponer las sanciones procedentes, toda vez que los trabajos de demolición y ampliación realizados en el inmueble motivo de denuncia, no contaron con la Licencia de Construcción Especial para demolición prevista en el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni con el Registro de Manifestación establecido en el artículo 47 del mismo Reglamento. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-1450-SOT-339

7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido de la presente resolución administrativa y, en cuanto las condiciones jurídicas lo permitan, analizar la procedencia de iniciar un procedimiento de verificación administrativa en el ámbito de su competencia; informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
8. En materia ambiental, no se constataron emisiones sonoras generadas por los trabajos constructivos. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. --

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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. -----

JANC/ACH/MAZA