



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **20 MAR 2020**

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-2019-2386-SOT-1011, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de junio de 2019, 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 de obra que se realizan en Avenida Eduardo Molina número 259, colonia 20 de noviembre, Alcaldía Venustiano Carranza; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de junio de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 construcción (ampliación) y desarrollo urbano (zonificación: área libre), 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 (zonificación: área libre), construcción (demolición y ampliación) y ambiental (ruido), como es la Ley de Desarrollo Urbano, el



**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza. -----

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: 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 Venustiano Carranza, al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

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; mientras que el artículo 47 del mismo Reglamento establece 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 por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 02 de septiembre de 2019, en el lugar objeto de denuncia se constató un inmueble preexistente de 2 niveles de altura localizado al fondo del predio, y en la parte frontal se observó una ampliación consistente en la construcción de un nivel con muros de block y cadenas y castillos de concreto armado, en etapa de obra negra; a través de un resquicio se observó que al interior del predio había materiales de construcción. Cabe mencionar que no se observaron trabajadores de obra ni letrero con los datos del registro de manifestación de construcción. -----

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se cuenta con un disco compacto aportado por la persona denunciante en fecha 13 de junio de 2019, mismo que contiene diversas imágenes en las que se advierte que en la planta baja del inmueble investigado se realizaron trabajos de demolición de los cuartos ubicados en la parte frontal del predio y de las escaleras que conectaban con el segundo nivel; así como trabajos de obra nueva en etapa de cimentación, consistentes en la construcción de zapatas corridas. -----

Por otra parte, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----



**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informar si cuenta con antecedente para los trabajos de construcción que se realizan en el predio objeto de investigación. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que para el predio investigado no encontró antecedente alguno. -----

Ahora bien, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, en las que se advierte que desde diciembre de 2018 el inmueble contaba con dos niveles en la parte posterior y un nivel en la parte frontal; sin embargo, para mayo de 2019 se presumen intervenciones como el retiro de la losa del cuerpo constructivo de un nivel, por observarse aumento en la iluminación a través de las ventanas y el zaguán del inmueble, y para septiembre de 2019 se observa que el inmueble cuenta con tapiales de madera en su fachada y con el armado de cadenas y castillos, por lo que se desprende que se realizó la demolición de la fachada. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación) en el predio objeto de denuncia. En respuesta, la Subdirección de Verificación y Reglamento adscrita a la Dirección General en comento, informó que procedió a realizar los actos administrativos correspondientes. -----

En fecha 05 de diciembre de 2019, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un reconocimiento de hechos en el predio investigado, constatando que el inmueble preexistente ubicado en la parte posterior del predio se mantiene en dos niveles, y que el cuerpo constructivo de un nivel localizado en la parte frontal continúa en etapa de obra negra; no se observó letrero con los datos de la obra ni se constataron trabajos de construcción. Cabe mencionar que en la evidencia fotográfica tomada durante la diligencia se observa que en el cuerpo constructivo de un nivel se realizó el colado de la losa, abarcando la misma longitud que el frente del predio y por lo tanto eliminando área libre, así como el armado de castillos para un segundo nivel; en la fachada se construyeron columnas de concreto armado, las cuales delimitan tres accesos. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 11 de marzo de 2020 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que los trabajos de ampliación del cuerpo constructivo ubicado en la parte frontal del predio continúan en un nivel; sin embargo, en la fachada se instaló una cortina metálica. Al momento de la diligencia no se constataron trabajos de construcción ni se observaron trabajadores de obra. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (demolición y ampliación) realizados en el predio ubicado en Avenida Eduardo Molina número 259, colonia 20 de noviembre, Alcaldía Venustiano Carranza, consistentes en la demolición de la fachada y de un cuerpo constructivo preexistente de un nivel, y en la construcción de un nivel en la parte frontal del predio, 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



**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; asimismo, dichos trabajos de ampliación se realizaron en la totalidad del frente del predio, eliminando superficie de área libre. -----

Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, enviar a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que se emita dentro del procedimiento derivado de la visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación) que se ejecute en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie mínima de área libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; enviando a esta unidad administrativa copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----

## **2. En materia ambiental (ruido).**

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 02 de septiembre y 05 de diciembre de 2019, así como 11 de marzo de 2020, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio investigado. -----

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 Avenida Eduardo Molina número 259, colonia 20 de noviembre, Alcaldía Venustiano Carranza, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, le corresponde la zonificación **HC/3/30/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles ubicado en la parte posterior del predio, y en la parte frontal se observó una ampliación consistente en la construcción de un nivel, en etapa de obra negra; sin constatar letrero con los datos de la obra. Asimismo, se observó que en el cuerpo



**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

constructivo de un nivel se realizó el colado de la losa, abarcando la misma longitud que el frente del predio y por lo tanto eliminando área libre. -----

3. De las constancias que obran en el expediente se desprende que en el predio investigado se realizó la demolición de la fachada y de un cuerpo constructivo preexistente de un nivel, el cual estaba ubicado en la parte frontal del predio. -----
4. Los trabajos de construcción (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. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza, enviar a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que se emita dentro del procedimiento derivado de la visita de verificación en materia de construcción (demolición y ampliación) que se ejecute en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie mínima de área libre y superficie de desplante) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; enviando a esta unidad administrativa copia de la resolución administrativa que al efecto se emita. -----
7. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constataron emisiones sonoras provenientes del predio investigado. -----

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. --



**Expediente: PAOT-2019-2386-SOT-1011**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Venustiano Carranza 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