



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 MAY 2016

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes número PAOT-2015-3168-SOT-1321, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y ampliación) y ambiental (ruido), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Ixcateopan número 10, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de diciembre de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano, construcción y ambiental, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, La ley de Residuo Solidos, todos de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Colonia Benito Juárez, así como la Norma Ambiental para la Ciudad de México número NADF-005-AMBT-2013. -----

Ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

La persona denunciante refirió que los hechos que motivaron su denuncia se realizan en el predio ubicado en calle Ixcateopan número 10, colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez. No obstante; de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica, de los reconocimientos de hechos realizados, así como la información que obra en el expediente de mérito, se tiene que el predio objeto de denuncia es el ubicado en calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_360_12. --

En virtud de lo anterior, para los efectos de la presente investigación se entenderá que el predio objeto de investigación es el ubicado en calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_360_12. -----





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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y ampliación).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

No cuenta con Certificado de Zonificación de Uso del Suelo, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Sobre el particular, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas identificando imágenes de los años 2011 y 2015, en su función Street View, observando que en el predio objeto de denuncia, existía un inmueble de dos niveles, ver imágenes 1 y 2: -----



Imagen 1 Marzo de 2011 se observa un inmueble de dos niveles.



Imagen 2 Marzo de 2015, se observa el mismo Inmueble visto en 2011.

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos constructivos, consistentes en la demolición parcial del inmueble (afectando elementos estructurales: muros, castillos y cimiento) y la ampliación de la construcción preexistente, sin ostentar en la fachada del inmueble los datos de la Licencia de Construcción Especial y la Manifestación de Construcción; requeridas para los trabajos; ver imágenes 3. -----



Imagen 3, se observan trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente, así como la ampliación de la construcción.



EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar el soporte documental que acredite los trabajos constructivos (demolición y ampliación), que se realizan en el predio que nos ocupa, quien contestó en sentido negativo, informando que **no cuenta con antecedente relacionado con el predio objeto de denuncia.** -----

De modo similar, la **Coordinación de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez**, informó en sentido negativo, **que no existen registros de solicitudes de Licencia de Construcción Especial para Demolición, ni de Manifestación de Construcción** -----

No obstante lo anterior, se giraron 3 oficios de notificación al propietario y/o encargado de la obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, manifestó que los trabajos que se realizan en el sitio de denuncia consisten en el desmantelamiento de la cancelería, sustitución de puertas, aplanados de muros, reposición y reparación de acabados de la construcción e instalaciones, lo anterior en apego a lo previsto en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En ese orden de ideas, personal de esta Subprocuraduría, llevó a cabo nuevo reconocimiento de hechos en el sitio de denuncia, constatando que **sobre la construcción preexistente se edificó un nivel adicional, asimismo, se observó una obra nueva edificada en el área sin construcción, consistente en un cuerpo constructivo de 3 niveles, que cuenta con el apuntalamiento de varillas para un 4 nivel; ver imagen 4 y 5.** ---



Imagen 4 vista de los trabajos de ampliación de la construcción

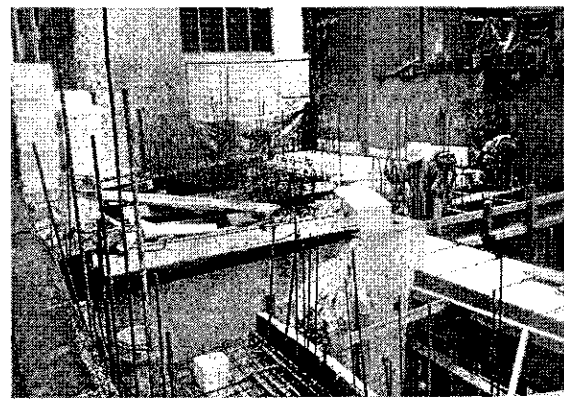
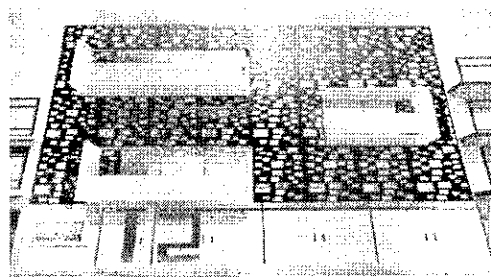


Imagen 5 trabajadores de la construcción realizando el apuntalamiento de varillas para el 4 nivel.

Aunado a lo anterior, el agente de ventas que se ubica frente a la obra en ejecución, informó que en el predio de referencia se lleva a cabo la ampliación de la construcción para quedar en **4 niveles para 23 departamentos, y que el proyecto en general contempla 6 cajones de estacionamiento, dicho proyecto se muestra en la siguiente imagen.** -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321

En ese sentido, esta entidad remitió 3 oficios a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, solicitando en tiempo y forma, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, por ser asunto de su competencia; quien informó que con fecha 27 de abril de 2016, se emitió orden de verificación **CV/OV/170/2016, la cual no se pudo ejecutar toda vez que no se permitió el acceso al personal que realizó la diligencia, por lo que se rindió informe de inejecución.** -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para los trabajos de demolición que se ejecutan, cuentan con declaratoria de cumplimiento ambiental y programa de manejo de residuos sólidos, quien informó que no cuenta con antecedente en materia ambiental para el sitio objeto de denuncia. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección y vigilancia respecto al manejo de residuos sólidos generado por los trabajos que se ejecutan en el domicilio que nos ocupa, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Aunado a lo anterior, durante una de las diligencias realizadas se constató que el proyecto de obra nueva se desplanta en todo el predio sin observar superficie de área libre, y que la separación de colindancias en el lado norte es de aproximadamente 4 cm. -----

Así mismo, los trabajos constructivos se realizan en horario nocturno, como se constató durante una de las diligencias realizadas, en donde además se observó la presencia de personal de la Dirección de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez y personas de la Secretaría de Seguridad Pública; como resultado se acordó el frente del inmueble con cinta de protección civil, sin que cumpliera su objeto, toda vez que al día siguiente se observó la continuación de los trabajos de obra nueva. -----

Aunado a lo anterior, la persona denunciante informó que los trabajos se realizan sin la protección a colindancias, que en los extremos del predio la separación a colindancias es mínima, llegando al caso donde es nula; por lo que, se solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, instrumentar evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo que representa la obra en ejecución, así como por la protección a colindancias, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

En ese orden de ideas, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, niveles, área libre y viviendas), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los trabajos constructivos continúan; no obstante que para su ejecución no se cuente con documental alguna que acredite su legalidad, como se muestra en la siguiente imagen: -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321



PAOT: 28 de abril de 2016

En conclusión, se determinan incumplimientos en materia de construcción (demolición, ampliación y obra nueva), toda vez que los trabajos que se realizan en el sitio de denuncia, se ejecutan sin contar con **Licencia de Construcción Especial para Demolición y Registro de Manifestación de Construcción, ni a ingresado las solicitudes respectivas a la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez**, contraviniendo lo previsto en los artículos 47, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Del mismo modo, se determinan incumplimientos en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en proceso excede el número de niveles y viviendas permitidas, y no cuenta con la superficie mínima de área libre, quebrantándose lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Por lo anterior, y toda vez que se rindió informe de inejecución, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, e **imponer como sanción la clausura de la obra**, toda vez que los trabajos que actualmente se ejecutan, se realizan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, **con el fin de evitar que se sigan materializando los incumplimientos que esta autoridad de ordenamiento territorial ya hizo de su conocimiento**. -----

Así mismo, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas cautelares aplicables, toda vez que el proyecto en ejecución **excede en 1 el número de niveles y en 17 el número de viviendas permitidas, asimismo, no cuenta con superficie de área libre**, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar la visita de inspección solicitada, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----





Finalmente, corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, determinar posibles riesgos a las personas y sus bienes de los inmuebles colindantes a la obra, mediante la evaluación de riesgo en materia de protección civil, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- Ruido.

En el caso que nos ocupa, personal de la Dirección de Estudios y Peritajes de Ordenamiento Territorial, llevó a cabo estudios de mediciones de ruido, concluyendo que las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia constituye una fuente emisora que en las condiciones de operación genera un nivel sonoro de 73.72 dB(A) excediendo el límite máximo permisible de 63dB(A) para el horario de las 06:00 a las 20:00 establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013. -----

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, 90 fracción X y 94 primer párrafo 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 inmueble ubicado en calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_360_12, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m2 de terreno). -----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de demolición parcial del inmueble preexistente, la ampliación y edificación de un cuerpo constructivo hasta el momento **4 niveles desplantados en la totalidad del predio**; el personal de ventas instalado frente al predio oferta **23 departamentos**. -----
3. En materia de **desarrollo urbano**, existen incumplimientos, toda vez que la obra en proceso excede el número de niveles y viviendas permitidas, y no cuenta con la superficie mínima de área libre, quebrantándose lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
4. En **materia de construcción** (demolición, ampliación y obra nueva), existen incumplimientos, toda vez que los trabajos que se realizan en el sitio de denuncia, se ejecutan sin contar con **Licencia de Construcción Especial para Demolición y Registro de Manifestación de Construcción**, ni se ha **ingresado las solicitudes respectivas ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez**, contraviniendo lo previsto en los artículos 47, 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, toda vez que el proyecto en ejecución **excede en 1 el**





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321

número de niveles y en 17 el número de viviendas permitidas, y no cuenta con superficie de área libre, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

6. **Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción, e imponer como sanción la clausura de la obra, toda vez que los trabajos que actualmente se ejecutan, se realizan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, con el fin de evitar que se sigan materializando los incumplimientos constatados por esta Unidad Administrativa, enviando el resultado de su actuación.** -----
7. **Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar la visita de inspección solicitada, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.** -----
8. **Corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, determinar posibles riesgos a las personas y sus bienes de los inmuebles colindantes a la obra, mediante la evaluación de riesgo en materia de protección civil, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.** -----
9. **En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, con número de cuenta catastral 025_360_12. Procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumplan con las disposiciones jurídicas aplicables.** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y de Prevención del Delito y Protección Civil, ambas de la Delegación Benito Juárez, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-3168-SOT-1321

México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/IGP/DTN

