



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-329-SOT-66 y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial y denuncia ante esta Institución: "(...) *la demolición de la casa (...) solicitamos (...) pedir a la Delegación Benito Juárez la documentación que debe obrar en su poder del Registro de Manifestación de Construcción Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico Planos Arquitectónicos y Certificado de Uso del Suelo emitido por SEDUVI (...) de no tener dichas documentales la obra sería totalmente irregular (...) pedimos que soliciten visita de verificación al INVEA y a la Delegación (...) al parecer hay violaciones graves al uso de suelo y construcción (...) corremos riesgo (...) pida apoyo a la Secretaría de Protección Civil (...)*", esto en la Calle San Borja número 916, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez.-----

Adicionalmente, en fecha 04 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial y denuncia ante esta Institución que "(...) *Durante el mes de noviembre y diciembre del año 2014, se llevó a cabo la demolición de una casa (...) presuntamente se llevara a cabo una construcción de un edificio de departamentos de 4 niveles (...) con una excavación de 3 pisos [para estacionamientos] (...) solicita que (...) se investigue si se cuenta con Certificado de Uso de Suelo emitido por SEDUVI (...) planos arquitectónicos del proyecto, el dictamen de impacto urbano ambiental (...) constancias de alineamiento y número oficial (...) registro de manifestación de construcción ante la Delegación (...)*", esto en la Calle San Borja número 916, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 06 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición y obra nueva) y protección civil, en el predio ubicado en Calle San



**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

Borja número 916, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, radicándose bajo el expediente PAOT-2015-329-SOT-66. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico a la persona denunciante.-----

Mediante el Acuerdo de Admisión Acumulación de fecha 19 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en Calle San Borja número 916, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, radicándose bajo el expediente PAOT-2015-727-SOT-260 y acumulándose al expediente señalado en el párrafo que antecede. Dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico y los estrados de esta Subprocuraduría, a la persona denunciante. -----

En atención a lo instruido en los numerales QUINTO y SEXTO de los Acuerdos referidos en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de enero de 2015: "(...) Al ubicarnos en el domicilio (...) se observa un predio con un frente de aproximadamente 11 metros delimitado a base de tapiales de madera, dichos tapiales tiene roturado el número 916, no se observa manta o letrero de obra que especifique los trabajos que se realizan al interior por un orificio de los tapiales se logra observar al interior solo residuos sólidos de la construcción esparcidos en todo el predio. Al momento del reconocimiento de hechos no se realizan trabajos (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de marzo de 2015: "(...) Al ubicarnos en el domicilio (...) se observan un predio con un frente de aproximadamente 11 metros delimitado a base de tapiales de madera, dichos tapiales tiene roturado el número 916, no se observa manta o letrero de obra que especifique los trabajos que se realizan al interior por un orificio de los tapiales se logra observar al interior solo residuos sólidos de manejo especial [cascajo] esparcidos en todo el predio. Al momento del reconocimiento de hechos no se encuentra ninguna persona (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de abril de 2015: "(...) se observa un predio delimitado con tapiales de madera hacia vía pública, ostentando el número 916, al interior se observa el predio sin construcción alguna; no se observa personas al interior (...) se notifica vía instructivo el oficio número PAOT-05-300/310-296-2015 (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 28 de septiembre de 2015: "(...) se observa un predio baldío de unos 12.5 metros de frente aproximadamente, mismo que está delimitado con tapiales de madera, no se observa trabajador alguno, ni tampoco algún tipo de trabajo de construcción en el mismo. En los tapiales de madera está señalado con aerosol de negro (...) el número 916 (...)". -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-0296-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

denunciados. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 08 de abril de 2015, una persona que omitió manifestarse sobre la calidad con que se ostenta, realiza diversas manifestaciones y aporta diversos medios probatorios. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>) De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle San Borja número 916, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

A la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1219-2015, de fecha 06 de marzo de 2015) Visita de verificación en materia de construcción (demolición). Mediante copia de conocimiento del oficio DGJG/CV/UDV-C/4739/2015, de fecha 07 de abril de 2015 y oficio DGJG/DJ/SCI/JUDC.A/7522/2015, de fecha 20 de mayo de 2015, la referida Dirección envió copia de las documentales que integran el procedimiento administrativo CV/OV/026/2015. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1218-2015, de fecha 06 de marzo de 2015) Licencia de Construcción Especial en su Modalidad de Demolición; Registro de Manifestación de Construcción; Declaratoria de Cumplimiento Ambiental y Plan de Manejo de Residuos Sólidos registrado ante la Secretaría de Medio Ambiente del Distrito Federal. Mediante oficio UDMLEC/0587/2015, de fecha 25 de marzo de 2015, la referida Dirección envió copia simple de la Licencia Especial para Demolición Total, número 16/14/282/2014, con fecha de expedición 26 de noviembre de 2014 y con vigencia al 21 de enero de 2015. -----

A la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-300/300-1220-2015, de fecha 06 de marzo de 2015) Instrumentar evaluación de riesgo y protección civil por los trabajos realizados en el predio de mérito. Al respecto, mediante oficio DGPDP/1482/2015, de fecha 27 de mayo de 2015, esa Dirección informó que en fecha 23 de marzo de 2015, personal técnico de protección civil realizó la valoración técnica en el predio de mérito, encontrándose vacío. -----

A la Dirección General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1656-2015, de fecha 07 de abril de 2015). Evaluación de seguridad estructural de los trabajos de obra realizados en el predio denunciado, así como los predios colindantes. Mediante el oficio ISCDF-DG-2015/0374, de fecha 16 de abril de 2015, el referido Instituto solicitó el nombre

11



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

completo de los solicitantes, para efecto de efectuar la inspección ocular estructural de las edificaciones involucradas. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/310-228-2015 y PAOT-05-300/310-328-2015, de fechas 06 de marzo y 13 de abril de 2015, respectivamente, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico y estrados de esta Subprocuraduría. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (demolición) y protección civil

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ---

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----





**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

Respecto de la demolición, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 57, que dentro de las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en dicho Reglamento se encuentra la de demolición; así mismo el artículo 58 fracción IV del mismo Reglamento señala los requisitos para obtener la licencia de construcción especial en modalidad de demolición. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)



II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)." -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron indicios de realización de trabajos de demolición (residuos sólidos de la construcción esparcidos) en un predio baldío. -----

Por otro lado, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ejecuto visita de verificación en materia de construcción número CV/OV/026/2015, mismo que se encuentra en substanciación.-----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría, a efecto de constatar que las obras realizadas no generaron riesgo a las construcciones colindantes, solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, instrumentar una evaluación de riesgo y protección civil; y de modo similar, solicitó al Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, realizar evaluación de seguridad estructural de la obra objeto de denuncia, así como de los predios colindantes.

Al respecto, la primera Unidad Administrativa llevó a cabo una valoración parcial, pues no se localizó a ninguna persona que atendiera al personal técnico. Por su parte, el Instituto de Seguridad de las Construcciones, informo que se requiere contar con los datos de los solicitantes con la finalidad de efectuar la inspección ocular estructural de las edificaciones involucradas. Cabe señalar que las personas denunciantes solicitaron la confidencialidad de sus datos personales, aunado a que en la actualidad el predio sigue vacío, por lo que se dejan a salvo sus derechos de las personas





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

denunciantes a efecto de que, en caso de requerirlo, presenten su denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.-----

Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados, no se contaron trabajos de construcción de obra nueva. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle San Borja número 916, Colonia del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno).
2. Durante los reconocimientos de hechos efectuados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con indicios de realización de trabajos de demolición (residuos sólidos de la construcción esparcidos en un predio baldío). -----
3. Los trabajos de demolición ejecutados contaron con Licencia de Construcción Especial número 16/14/282/2014, para la Demolición Total de una superficie de 366.00 m², con fecha de expedición 26 de noviembre de 2014 y con vigencia al 21 de enero de 2015, así como Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 18345/14, de fecha 21 de octubre de 2014, y Memoria Técnica Descriptiva del Procedimiento de Demolición.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento de verificación administrativa número CV/OV/026/2015, enviando copia simple a esta Subprocuraduría de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. ----
5. La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez realizó una valoración parcial en materia de protección civil en el predio denunciado, pues no se localizó a ninguna persona que atendiera al personal técnico. Por su parte, el Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, informó que se requiere contar con los datos de los solicitantes con la finalidad de efectuar la inspección ocular estructural de las edificaciones involucradas. -----

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. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2015-329-SOT-66
y acumulado PAOT-2015-727-SOT-260**

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial, presenten la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. -----

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

QUINTO.- 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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

REMG/GPM/DB/RAGT