



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-IO-84-SOT-66

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México,

31 MAY 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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-IO-084-SOT-66, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 12 de octubre de 2022, la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan, número 910, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 1 de noviembre de 2022.

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV 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.

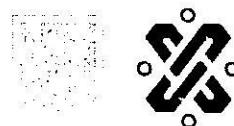
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

En materia de construcción (demolición y obra nueva).

Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Adicionalmente, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la Licencia de Construcción Especial, es el documento expedido por la Alcaldía correspondiente, para ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, desmantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

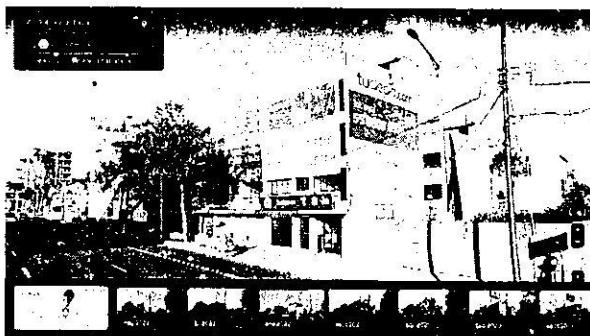
Expediente: PAOT-2022-IO-84-SOT-66

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de Tlalpan, en el tramo Z-A, la cual comprende desde Viaducto Miguel Alemán hasta Circuito Interior Río Churubusco, la cual le concede la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa establece que no deberá ser menor a 60.00 m²). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en cuyas colindancias se observaron columnas de un cuarto nivel, cabe mencionar que a través de las ventanas del segundo y tercer nivel se identificó que se realizaron trabajos de demolición de losas de entrepiso, muros y la totalidad de un 4to nivel. Por otra parte, en la planta baja del inmueble se observaron 8 cortinas metálicas cerradas y un acceso vehicular, así como 70.00 m³ de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) en la crujía del acceso vehicular. Al momento de la diligencia no se observó letrero con datos que advierta las características de la obra, del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ni trabajos constructivos de ningún tipo. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el análisis multitemporal de las imágenes obtenidas de los reconocimientos de hechos, así como de la consulta al servidor Google Maps mediante la herramienta de imágenes de Street View, así como del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las que se observó que **en el mes de enero del 2022 el inmueble objeto de investigación se conformaba por 2 cuerpos constructivos de 4 niveles, hasta el mes de julio de 2022, se observa que en el inmueble se demolió el cuerpo constructivo de 4 niveles que se ubicaba al fondo del predio, así como el 4to nivel de la edificación situada al frente del predio.** -----

Imagen No. 1 – Se observa que el inmueble objeto de investigación se conformaba por 2 cuerpos constructivos de 4 niveles.

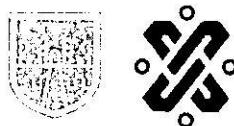


Fuente: captura de Street View de enero del 2022

Imagen No. 2 – Se observa que se demolió un cuerpo constructivo de 4 niveles ubicado al fondo del predio, así como el 4to nivel de la edificación situada al frente del predio.



Fuente: captura de Street View de julio de 2022



Expediente: PAOT-2022-IO-84-SOT-66

En el análisis multitemporal, se observó que en el periodo que comprende del mes de enero a julio de 2022, en el inmueble objeto de denuncia se demolió un cuerpo constructivo de 4 niveles ubicado al fondo del predio, así como el 4to nivel de la edificación situada al frente del predio. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, mediante escrito recibido en fecha 8 de diciembre del 2022, una persona quien se ostentó como propietario del inmueble de mérito, manifestó “(...) no existen trabajos de Demolición de Obra, ni de Obra Nueva por lo tanto no se cuenta con Licencia de Demolición ni Manifestación de Construcción Registrada ante la Alcaldía (...)”, además proporcionó copia simple, entre otras de las siguientes documentales: -----

- Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 41511-151CRMI22D, expedido en fecha 6 de julio de 2022. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 0049 de fecha 2 de marzo de 2021. -----
- Se anexa Resolución Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/568/2022 de fecha 25 de octubre del 2022 y notificada el 04 de noviembre del 2022. -----

Por otro lado, en respuesta a la solicitud realizada por esta Procuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-10552-2022 y PAOT-05-300/300-3709-2023 de fechas 30 de noviembre de 2022 y 2 de mayo de 2023 respectivamente, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, a través del oficio ABJ/DGODSU/DDU/0767/2023 de fecha 8 de mayo de 2023, informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedente de algún trámite de Registro de Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades para el predio en comento. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que en el inmueble de mérito se realizaron trabajos de demolición de un cuerpo constructivo de 4 niveles ubicado al fondo del predio, así como la totalidad del 4to nivel, además de demoliciones parciales de losas de entrepiso y muros del 3er y 2do nivel, en la edificación situada al frente del predio sin contar con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición por parte de la Alcaldía, por lo que incumplen el artículo 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, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que del estudio de los hechos investigados, 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 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 Calzada de Tlalpan, número 910, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de



Expediente: PAOT-2022-IO-84-SOT-66

construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33.00 m² de la superficie total del terreno), asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Calzada de Tlalpan, en el tramo Z-A, la cual comprende desde Viaducto Miguel Alemán hasta Circuito Interior Río Churubusco, la cual le concede la zonificación HM/10/20/Z (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: las que el proyecto determine, cuando se trate de vivienda mínima el Programa establece que no deberá ser menor a 60.00 m²) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Benito Juárez.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, en cuyas colindancias se observaron columnas de un cuarto nivel, cabe mencionar que a través de las ventanas del segundo y tercer nivel se identificó que se realizaron trabajos de demolición de losas de entrepiso, muros y la totalidad de un 4to nivel. Por otra parte, en la planta baja del inmueble se observaron 8 cortinas metálicas cerradas y un acceso vehicular, así como 70.00 m³ de residuos sólidos de manejo especial (cascajo) en la crujía del acceso vehicular. Al momento de la diligencia no se observó letrero con datos que advierta las características de la obra, del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, ni trabajos constructivos de ningún tipo.
3. En el inmueble de mérito se realizaron trabajos de demolición de un cuerpo constructivo de 4 niveles ubicado al fondo del predio, así como la totalidad del 4to nivel, además de demoliciones parciales de losas de entropiso y muros del 3er y 2do nivel, en la edificación situada al frente del predio sin contar con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición por parte de la Alcaldía, por lo que incumplen el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición), imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y remitir a esta Procuraduría el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- 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 Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez; para los efectos precisados en el apartado que antecede.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-IO-84-SOT-66

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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIC/BP/JEGG