



## Recomendación 12/2014

### Expedientes:

- A. CDHDF/121/07/BJ/D3819-III
- B. CDHUP/121/MC/08/5989
- C. CDHUP/III/121/TLAL/09/D2719
- D. CDHDF/II/122/COY/09/D5542
- E. CDHDF/III/122/GAM/09/6558
- F. CDHDF/III/122/GAM/09/D6817
- G. CDHDF/III/122/CUAUH/11/D4348
- H. CDHDF/III/121/XOCH/11/D5533
- I. CDHDF/III/121/GAM/11/D5624
- J. CDHDF/III/121/GAM/11/D6466
- K. CDHUS/III/122/XOCH/12/D2969
- L. CDHDF/III/122/AZCAP/12/D3582
- M. CDHDF/III/122/IZTP/12/D4610
- N. CDHDF/III/122/GAM/12/D4777
- Ñ. CDHDF/III/122/VC/12/D4779
- O. CDHDF/III/122/BJ/12/D5336
- P. CDHDF/III/122/BJ/13/D5596
- Q. CDHDF/III/121/BJ/12/D6657
- R. CDHDF/III/122/BJ/13/D1256
- S. CDHDF/III/122/XOCH/13/N1805
- T. CDHDF/III/122/CUAUH/13/D6023

### Caso

Falta de actuación diligente y oportuna de las autoridades respecto al desarrollo de obras civiles para vivienda, en suelo urbano del Distrito Federal.

### Personas peticionarias:

Personas propietarias de vivienda que fueron afectadas en sus viviendas con las obras civiles realizadas

### Personas agraviadas:

Personas propietarias de vivienda, personas que habitan las mismas, así como vecinos de obras civiles.

### Autoridades Responsables:

Delegaciones Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.

**Derechos Humanos Violados:**

- I. Derecho a la seguridad jurídica
- II. Derecho a un nivel de vida adecuado en relación con el derecho a una vivienda
- III. Derecho de acceso a la justicia

**Proemio y autoridades responsables**

En la Ciudad de México, Distrito Federal, a 13 de noviembre de 2014, una vez concluida la investigación de los hechos que motivaron los expedientes citados al rubro, la Tercera Visitaduría General de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal formuló el proyecto que, aprobado por la suscrita, en términos de lo establecido por los artículos 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2, 3, 5, 6, 17 fracciones I, II y IV; 22 fracciones IX y XVI; 24 fracción IV; 46, 47, 48, 51 y 52 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos, así como en los artículos 82, 119, 120, y 136 al 142 de su Reglamento Interno, constituye la Recomendación 12/2014 que se dirige a las autoridades siguientes:

**Jefe Delegacional en Azcapotzalco. C. Sergio Palacios Trejo**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Benito Juárez. Lic. Jorge Romero Herrera**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Coyoacán. Lic. Mauricio Alonso Toledo Gutiérrez**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Cuauhtémoc. Lic. Alejandro Fernández Ramírez**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.



**Jefe Delegacional en Gustavo A. Madero. Lic. Nora Arias Contreras**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Iztapalapa. Lic. Jesús Salvador Valencia Guzmán**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefa Delegacional en La Magdalena Contreras. Lic. Leticia Quezada Contreras**, nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Tlalpan. Lic. Maricela Contreras Julián** nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Venustiano Carranza. Lic. José Manuel Ballesteros López** nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

**Jefe Delegacional en Xochimilco. Ing. Miguel Ángel Cámara Arango** nombramiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 122, apartado C, Base Tercera, fracción II, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 105 y 108 del Estatuto de Gobierno del Distrito Federal; 37 y 38 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, y 120 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.

#### **Confidencialidad de datos personales de las personas peticionarias.**

De conformidad con los artículos 6° fracción II y 16 párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 4 fracción II, VII, VIII, XV, 36, 37 fracción II y 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal; 5 de la Ley de Protección de Datos Personales para el Distrito Federal y en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, se informó a las personas peticionarias y agraviadas relacionadas en la Recomendación que, por ley, sus datos personales no son públicos y que en consecuencia permanecerán confidenciales, salvo solicitud expresa para que en la medida de lo necesario tal información se publique.



Por no contar con autorización expresa para lo contrario, los datos personales de las personas peticionarias y agraviadas se mantendrán confidenciales al momento de publicar la recomendación.

### **Desarrollo de la Recomendación.**

En cumplimiento a lo establecido en el artículo 139 del Reglamento Interno de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal –en adelante la Comisión o la CDHDF-, se procede al desarrollo de cada uno de los rubros que constituyen la presente Recomendación:

#### **I.- Relatoría de Hechos.**

##### **I.1. Antecedentes**

Durante los años 2007, 2008, 2009, 2011, 2012 y 2013 se presentaron en esta Comisión las quejas motivo de la presente Recomendación, el contexto de los hechos involucra nuevas construcciones privadas, principalmente para vivienda, en las que las y los peticionarios han visto vulnerados sus derechos humanos debido a supuestos como que: a) las demoliciones se han iniciado sin contar con el Registro de correspondiente; b) se ha solicitado el registro sin contar con los requisitos necesarios de procedencia; c) ha faltado revisión técnica por personal especializado que sancione oportunamente los documentos e información que acompañan a los registros de construcción; d) ha existido dilación en la atención de las solicitudes de verificación; e) la ejecución de los proyectos, en sus diferentes etapas, no ha tenido la vigilancia necesaria de parte de las autoridades; f) no se ejecutan las resoluciones emitidas en los procedimientos iniciados en la materia, y g) se han emitido actos que regularizan construcciones sin la debida fundamentación y motivación. En lo anterior, estuvieron vinculadas las autoridades delegaciones en Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.

En la mayoría de los casos investigados que están vinculados en el presente Instrumento, los procesos constructivos de estas nuevas edificaciones privadas han colocado a las personas que habitan los inmuebles colindantes en situación de riesgo, debido a la omisión de dar cumplimiento a la normatividad en la materia por parte de la autoridad delegacional de la demarcación territorial en la que se realizaron las mismas.

#### **I.2. Hechos que dieron origen a las quejas.**

##### **Caso A. Expediente CDHDF/121/07/BJ/D3819-III**

El 26 de junio de 2007, el peticionario (en adelante, el peticionario A) interpuso queja ante esta Comisión contra la Delegación Benito Juárez, por no atender sus peticiones respecto a una obra privada irregular que se efectuaba en un predio colindante al suyo, ubicada en la calle Antonio Rodríguez, Colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, la cual estaba afectando su vivienda, lo que hizo del conocimiento de la autoridad delegacional en el año 2005, sin que ésta interviniera de manera adecuada y oportuna conforme a sus atribuciones en materia de construcciones.



En el año 2006, el peticionario A comunicó a la autoridad delegacional en Benito Juárez, nuevas actividades de demolición, resultado de ello, el 20 de septiembre del mismo año, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación le informó que no existía permiso alguno para realizar esas actividades, solicitando el 12 de octubre de ese año, a la Directora de Verificación de la Delegación Benito Juárez, la realización de una visita de verificación en atención a la petición del interesado; asimismo, debido a que la empresa constructora solicitó Licencia Especial de Construcción para llevar a cabo la demolición, misma que tenía una prevención no desahogada. No obstante, no se llevó a cabo visita de verificación alguna.

Desde el año 2007, diversas instancias de protección civil, entre ellas la Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de esa Delegación, constataron las afectaciones que provocó la obra privada irregular al inmueble propiedad del peticionario A, sin realizar acciones específicas para atender la problemática; por tanto, la afectación se agravó y el 11 de enero de 2010, la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal dictaminó de Alto Riesgo el inmueble propiedad del peticionario.

Fue hasta el 13 de mayo de 2010, que funcionarios de la Delegación Benito Juárez practicaron verificación al predio objeto de la demolición para constatar que contara con la documentación correspondiente, imponiéndose el 2 de junio de ese año, la suspensión como medida de seguridad. Mediante resolución administrativa se determinó que no se advertía irregularidad alguna y fue levantada 20 días después.

No obstante la opinión de Alto Riesgo del inmueble del peticionario, en el mes de septiembre de 2010, la empresa constructora realizó maniobras bajo la cimentación de su inmueble lo que incrementó la afectación. Un mes después, en octubre, la Delegación informó al peticionario que los constructores habían obtenido los permisos para demolición y construcción correspondientes.

El 30 de junio de 2011, funcionarios de la delegación realizaron una nueva visita de verificación al predio en comento, imponiendo suspensión temporal de actividades debido al derrumbe de una barda y afectación a la vía pública por desgajamiento, medida que fue levantada durante 15 días a partir del 12 de agosto de 2011, con la finalidad de que la empresa llevara a cabo acciones para desahogar la acumulación de agua, reparara fisuras causadas a la carpeta asfáltica; reforzara un muro reparado, así como, que realizara todas las medidas de seguridad en la obra, relativas a terceras personas, sus colindancias y vía pública. Además mediante resolución administrativa se impuso sanción económica a la empresa y se clausuró la obra.

El 5 de junio de 2012, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil emitió nueva opinión de riesgo respecto del inmueble del peticionario catalogándolo como de Alto e Inminente Riesgo.

Fue hasta mayo de 2012, que la autoridad delegacional emitió acuerdo de inicio de procedimiento respecto del Registro de Manifestación de construcción otorgado en el año 2010, en virtud de que, a la revisión de los documentos se determinó que el proyecto no cumplió con disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al no presentar: proyecto de protección a colindancias y las Normas Técnicas Complementarias en relación a la separación a colindancias, entre otros. Procedimiento que concluyó con la resolución de fecha 5 de marzo de 2013, que revocó el Registro de Manifestación de referencia.



En fecha 29 de abril de 2014, el Instituto de Seguridad Estructural del Distrito Federal, emitió opinión en la que indicó que la documentación que la empresa constructora ingresó para obtener los registros de demolición no contenía medidas de protección a colindancias.

Actualmente el peticionario y su familia habitan su vivienda en Alto Riesgo, y el predio colindante se encuentra abandonado y sin acciones de mantenimiento.

#### **Caso B. Expediente CDHUP/121/MC/08/5989**

El 9 de octubre de 2008, la peticionaria (en adelante, la peticionaria B) formuló queja en este Organismo en razón de que en un predio colindante al de su propiedad, ubicado en Avenida San Francisco, Colonia San Francisco, Delegación La Magdalena Contreras, se realizaba una construcción que no contaba con las autorizaciones correspondientes, limitándose la intervención de la autoridad delegacional, a imponer a la persona propietaria de la obra multa y clausura. No obstante ello, el propietario de la obra continuó con la construcción llegando incluso a habitar el nuevo inmueble en ese tiempo la obra contaba con 3 niveles, que de acuerdo al Programa delegacional en La Magdalena Contreras se encontraban permitidos.

Para el año 2009, la obra contaba ya con una edificación de 4 niveles, y tenía ventanas en colindancia al predio de la peticionaria B, por lo que la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, el 19 de febrero de 2010, emitió resolución administrativa en la que determinó que la nueva construcción, incumplía el uso de suelo y las Normas Técnicas complementarias y requirió a la autoridad delegacional instrumentar el procedimiento administrativo correspondiente.

En fecha 19 de agosto de 2010, la Delegación, luego de una visita de verificación, emitió resolución administrativa que ordenó la demolición del cuarto nivel del inmueble y la clausura de las ventanas a colindancias. Dicha resolución quedó firme después de ser objeto de juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, recurso de apelación y Juicio de Amparo Directo, instancias en las que se confirmó la resolución referida.

A la fecha, no obstante los requerimientos de la peticionaria, la autoridad delegacional no ha realizado acción alguna para la ejecución de la resolución.

#### **Caso C. Expediente CDHUP/III/121/TLAL/09/D2719**

El 27 de abril de 2009, el peticionario (en adelante, el peticionario C) formuló queja en este Organismo en razón de que la Delegación Tlalpan no realizó la ejecución de la demolición de fecha 6 de septiembre de 2005 de una barda construida sin autorización en calle Tecolote, entre las calles de Jazmines y Águila, Colonia El Mirador II de esa demarcación territorial ordenada en su propia determinación.

En fecha 26 de octubre de 2005, el Subdirector de Calificación de Infracciones de la Delegación Tlalpan, emitió orden de comisión en cumplimiento a la resolución administrativa ordenando que permaneciera el estado de clausura total temporal impuesto al momento de la visita a la obra referida. Dicha resolución no fue impugnada por medio de defensa legal por lo que quedó firme.



Asimismo, mediante escrito del 01 de octubre del año 2007, el peticionario C requirió a la Delegación Tlalpan, ejecutar la resolución citada, sin que se emitiera respuesta a su petición.

En fecha 9 de enero de 2009, el peticionario informó a la autoridad delegacional que no se estaba respetando la clausura ya que se había reiniciado la construcción y solicitó realizar acciones respecto del quebrantamiento de sellos. El 13 de julio de ese año, la autoridad delegacional en Tlalpan, realizó una inspección ocular en el sitio de la obra y se asentó en el acta respectiva que se apreciaron los sellos de clausura en el zaguán.

El 24 de julio de 2009, la Delegación Tlalpan informó que resultaba imposible ejecutar la resolución citada por no contar con las medidas precisas del inmueble en que se actúa, ni se tenía certeza jurídica de que se tratara de dos inmuebles, ya que cada uno de ellos contaba con una contra barda colindante y que de llegar a ejecutarse la demolición se ocasionarían daños estructurales a todas y cada una de las construcciones que se ubicaban en el lugar.

El 13 de mayo de 2010, la Delegación Tlalpan confirmó que no se había realizado la demolición ordenada, porque se estaba estudiando el efecto que causaría para determinar si era posible llevarla a cabo. El 18 de octubre de ese año, esa demarcación informó que se iniciaría un juicio ordinario civil, para que por mandato judicial se permitiera la entrada al personal que daría cumplimiento a la citada resolución.

El 3 de junio de 2011, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación, comisionó a personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEA) para que llevara a cabo una inspección ocular y reposición de sellos. El 27 de julio del mismo año, la Delegación Tlalpan informó que había solicitado al Director General de Servicios Legales emitiera opinión jurídica para que personal de esa Delegación pudiera dar cumplimiento a la resolución de referencia. En respuesta la Consejería Jurídica y de Servicios Legales indicó a la autoridad delegacional que tanto el Reglamento de Construcciones como la Ley de Procedimiento Administrativo disponen cómo debe realizarse la ejecución de ese tipo de actos, destacando que las autoridades competentes para hacer uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, a fin de lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad.

En julio de 2012, el Director Jurídico de la Delegación instruyó al Jefe de Unidad Departamental de Ejecución de Sanciones para que realizara la demolición facultándolo para solicitar el auxilio de la fuerza pública. No obstante, hasta la fecha no se ha realizado la ejecución de la resolución.

#### **Caso D. Expediente CDHDF//122/COY/09/D5542**

El 31 de agosto de 2009, la peticionaria (en adelante, la peticionaria D) presentó queja ante esta Comisión, en razón de que en el año 2004 en el predio colindante al de ella, se inició un proceso de ampliación de una construcción a un inmueble ubicado en la zona residencial de calle Cerro del Encinal, Colonia Pedregal de San Francisco, Delegación Coyoacán, la cual no se ajusta al uso de suelo permitido y ocasionó daños a su inmueble.

El 01 de junio de 2006, la autoridad delegacional en Coyoacán, emitió un documento de regularización de la construcción ampliada con base en el "Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en



la Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras", publicado por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 2 de marzo del 2000.

En el año 2008, la esa Delegación, inició un procedimiento administrativo, en el que se emitió resolución por la que se impuso como sanción al propietario de la construcción un multa, clausura y orden de demolición parcial del inmueble. Resolución que fue impugnada y en cumplimiento de sentencia se resolvió determinar como sanción multa y clausura al propietario de la obra, eliminando la sanción relativa a la demolición.

El 06 de abril de 2009, el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal declaró que el trámite de regularización emitido con fundamento en el "Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en la Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras" para construcciones de inmuebles dedicados a Vivienda era ilegal, porque la vivienda no se ajusta a los supuestos que cita el acuerdo.

El 17 de agosto de 2010, la Delegación Coyoacán nuevamente emitió un oficio de Regularización de la Construcción con base en el referido Acuerdo del Jefe de Gobierno. A la fecha la construcción prevalece.

#### **Caso E. Expediente CDHDF/III/122/GAM/09/D6558**

El 16 de octubre de 2009, en la Unidad Norte de esta Comisión, la peticionaria (en adelante, la peticionaria E) interpuso queja en debido a que funcionarios de la Delegación Gustavo A. Madero, omitieron realizar acciones puntuales con relación a una obra nueva que inició en el año 2008, ubicada en Avenida Río De Guadalupe, Colonia Pueblo de San Juan de Aragón de esa demarcación territorial colindante a su predio y al de otros 10 inmuebles de vecinos que causo daños a sus viviendas.

En el mes de julio de 2008, la Delegación Gustavo A. Madero, realizó visita de verificación la cual derivó en resolución administrativa por la que determinó imponer multa al propietario de la obra y clausura de los trabajos constructivos. Sin embargo, las obras continuaron así como la afectación a los inmuebles.

El 28 de octubre del 2009, en una diligencia de reposición de sellos de clausura se constató que la obra se encontraba sin sellos y el acceso principal estaba abierto, observando en el interior de uno de los departamentos menaje de casa, por lo que ya no se colocaron los sellos en la entrada.

Para febrero de 2011, se observaba un ingreso constante de personas a la construcción y se habían retirado todos los sellos de clausura. No obstante, a Delegación informó que la clausura seguía vigente y que el 23 de febrero de ese año, se habían repuesto los sellos de clausura.

En marzo de 2012, Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que la vivienda de la peticionaria E se considera con Vulnerabilidad y Alto Riesgo, e indicó que era preciso llevar a cabo la revisión y reparación de la cimentación y de la estructura de la vivienda, a fin de reducir el grado de vulnerabilidad.





De acuerdo al Dictamen de un perito en arquitectura de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, son diez los inmuebles afectados por la nueva construcción, mismos que presentan problemas por asentamiento diferencial de la construcción debido a movimientos físico-geológicos, por efecto de una superposición de un peso considerable, posterior a la construcción de la vivienda de la peticionaria E que ha provocado hundimiento, mismo que tiene su punto de origen en el predio colindante norte, en el cual se encuentra un edificio de departamentos que, a simple vista parece constar de cinco niveles y un sótano.

#### **Caso F. Expediente CDHDF/III/122/GAM/09/D6817**

El 27 de octubre de 2009, el peticionario (en adelante, el peticionario F) presentó queja ante esta Comisión, indicando que es propietario de un departamento construido en la Unidad Habitacional Torres de San Juan de Aragón, y que la empresa constructora con la autorización de la Delegación Gustavo A. Madero, cambió el material de las escaleras de concreto a metálicas a los 55 edificios; asimismo, la salida de la unidad la arreglaron haciendo una calle con la ayuda de la Delegación y el terreno que daba a la Avenida San Juan de Aragón se convirtió en una zona comercial, reduciendo la salida para los habitantes de la etapa III del conjunto habitacional, sin que la Delegación verificara dicha obra.

En 1999, una empresa inmobiliaria, inició trámites para la construcción de un conjunto habitacional en un predio ubicado en la Calzada San Juan de Aragón, colonia D.M. Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, para 2,460 viviendas con áreas verdes, plazas, andadores y vialidades, y tres accesos al conjunto ubicados en dicha calzada.

El proyecto referido se realizó en tres etapas, iniciándose los trabajos en el mismo a partir del año 1999.

El 25 de julio de 2002, la Delegación Gustavo A. Madero, emitió Licencia de Conjunto para Obra Nueva, a favor de la construcción de 630 viviendas a ubicarse en Calzada San Juan de Aragón, colonia DM Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, en un predio con superficie de 80,703.83 m<sup>2</sup>. De acuerdo a esta Licencia el conjunto habitacional contaría con una vialidad longitudinal interna misma que atravesaría el terreno de sur a norte, a la cual se conectaría una red de vialidades secundarias, por las cuales tendría acceso a las áreas verdes, plazas y andadores para ingresar a los edificios, así como una superficie de equipamiento urbano de 2,446.12 m<sup>2</sup> que representa el 3.06% de la superficie total del predio, dicho equipamiento quedaría incluido en el área del futuro desarrollo que tiene una superficie de 46,303.25 m<sup>2</sup>, que se destinaría a los usos que permita la zonificación de acuerdo al proyecto específico, el cual se sujetaría a las autorizaciones y/o modificaciones que se otorguen en su oportunidad.

El 1 de octubre de 2002, la Delegación en Gustavo A. Madero, autorizó la subdivisión del predio con superficie de 80,703.83 m<sup>2</sup>, en tres fracciones: la primera de ellas con superficie de 45,420.724 m<sup>2</sup>, la segunda con una superficie de 26,459.16 m<sup>2</sup> y la tercera de 8,823 m<sup>2</sup> (donada como vía pública).

El 13 de octubre de 2003, se expidió la constancia de alineamiento y número oficial del predio referido con una superficie de 45,420.724 m<sup>2</sup>. La constructora solicitó Licencia de Conjunto para la fracción de 26,459.16 m<sup>2</sup>, en fecha 17 de noviembre de ese año, la cuyo domicilio era Paseo de la Unión Internacional, Colonia DM Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, para la construcción de 630



departamentos en un área de 26,459.26 m<sup>2</sup>, superficie total construida 37,576.73 m<sup>2</sup> y área libre de 18,986.77m<sup>2</sup>, 71% del total.

Para la fracción de 45,420.724 m<sup>2</sup>, se solicitó la Licencia de Conjunto para 1200 departamentos el fecha 29 de enero de 2004, superficie construida 75,458.86 m<sup>2</sup> y de área libre 26,357.25 m<sup>2</sup> un total de 58% de área libre. La Delegación emitió un Anexo a la Licencia de Conjunto para la etapa III, en éste se describe que el proyecto cuenta con dos frentes a vía pública, calzada San Juan de Aragón y la calle cerrada Paseo de la Unión Internacional, con una superficie total de construcción (habitacional y equipamiento) de 75,4858.86 m<sup>2</sup> sobre un terreno de 45,420.724 m<sup>2</sup>, con un área libre 26,357.25 m<sup>2</sup> (58%), y se mencionan 681 cajones de estacionamiento exclusivos para este desarrollo dentro del terreno, que no pueden cambiar de uso. Dicho documento quedó sujeto al cumplimiento de las medidas contenidas en el impacto urbano. Esta licencia fue prorrogada del 28 de febrero de 2006 al 28 de febrero de 2009.

El 27 de enero de 2004, la Secretaría del Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autorizó que el Equipamiento Urbano se desarrollara en su totalidad en la Etapa III.

Con fecha 8 de marzo de 2004, se emitió una Licencia de Conjunto para el Conjunto Habitacional San Juan III. Este documento indicó que se construirían 1,200 viviendas en una superficie de 70,460.02 m<sup>2</sup>, en donde el equipamiento urbano sería de 4,998.84 m<sup>2</sup> el cual no está estipulado en el uso específico en la presente licencia y quedaría sujeto a opinión de las dependencias correspondientes de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal.

El 11 de abril de 2005, la empresa inmobiliaria, firmó contrato de compraventa con el peticionario en el que se consignó que el interesado estaba adquiriendo un inmueble ubicado en Calzada San Juan de Aragón, y terreno que ocupa, o sea, la fracción uno resultante de las subdivisión de la fracción dos del inmueble, en un Conjunto Condominal Mixto que se divide en dos condominios maestros denominados "Unidad Uno" o "Sección Comercial y de Servicios" y "Unidad Dos" o "Sección Habitacional", de los cuales el último, se compone de cincuenta y siete condominios, y al describir los materiales que se utilizarían, entre otros, se cita que las escaleras serán una rampa a base de losa de concreto armado con escaleras de pedacera de tabique con acabado concreto martelinado.

El 11 de octubre de 2006, el Director de Control de Desarrollo Urbano y Regularización Territorial de la Delegación Gustavo A. Madero, requirió a la empresa inmobiliaria para comunicarle que se revisaron los planos del proyecto de estacionamiento correspondiente a la tercera etapa del desarrollo habitacional que consta de 1,200 viviendas, ya que 200 cajones de estacionamiento realizarán maniobras en reversa para su acomodo sobre la calle Paseo de la Unión Internacional, registrada como vía pública, lo cual generaría conflictos hacia dicha vialidad, por lo que debían ser reubicados; asimismo, no se cumplía con la proporción de cajones chicos y grandes, indicados en las Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico; la vialidad de Paseo de la Unión Internacional debería estar libre de cualquier obstáculo, ya que se trata de vía pública, como se observa en las láminas de Alineamientos, número oficiales y Derechos de Vía de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, por lo que no procedían las rejas de control; el patio de maniobras de la zona comercial era insuficiente en dimensiones debido a que, los radios de giro de los camiones de carga generarían conflictos a la vialidad de acceso al desarrollo habitacional y la obstrucción de dicha vialidad.



En fecha 13 de octubre de 2008, se expidió la Constancia de Alineamiento y/o número oficial para el predio ubicado en calzada San Juan de Aragón, colonia DM Nacional, Delegación Gustavo A. Madero, en la que se indicó que dicho predio tiene una superficie de 45,720.724 m<sup>2</sup>, y contiene un croquis que no coincide con la ubicación del predio de acuerdo a los datos del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

El 13 de abril de 2010, la Delegación Gustavo A. Madero informó que la empresa constructora no había entregado la Unidad Habitacional, es decir, que las viviendas no contaban con la constancia de uso y ocupación que deben proporcionar las autoridades a las nuevas construcciones; sin embargo, esta se encuentra habitada.

En fechas 28 de abril, 14 de junio, 21 de agosto y 18 de octubre de 2010, la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal y Protección civil de esa Delegación, dictaminaron que la Unidad Habitacional presentaba factores de Alto Riesgo y era preciso la realización de trabajos para la mitigación y reducción del mismo, en pro de la salvaguarda física y psicológica de las personas, sus bienes y el entorno. Adicional a que no existió registro de ningún Aviso de Terminación de Obra relacionado con el Conjunto Habitacional San Juan III por lo que no se había emitido ninguna autorización de uso y ocupación para la Unidad Habitacional Aragón III.

Para febrero de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, reconoció que aún no se cumplían las condicionantes impuestas a la empresa constructora en la autorización de la constancia de Impacto Urbano ya que faltaba: 1) construcción de un colector de aguas combinadas; 2) construcción de dos puentes peatonales en la parte sur y oriente en la intersección de la Avenida Eduardo Molina; 3) instalación de malla ciclónica; 4) señalización horizontal y vertical de la calle Norte 64 y su prolongación Antiguo Camino Atzacualco; 5) la señalización horizontal y vertical en la intersección de las calles Norte 64, Oriente 157 y Ferrocarril Hidalgo; 6) adecuación geométrica en la intersección de Avenida Eduardo Molina y Pelicano; 7) la solución geométrica en la intersección de Avenida Gran Canal y Avenida San Juan de Aragón; así como 8) reposición del pozo profundo a una profundidad de 300 mts.

En el mes de marzo de 2011, la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, inició procedimiento al Director Responsable de Obra y Corresponsables del proyecto constructivo de la citada Unidad Habitacional en el que resolvió imponer como sanción: suspensión de tres meses a dichos profesionistas por no cumplir sus obligaciones ya que no se atendieron en su totalidad las condicionantes del Estudio de Impacto Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El 31 de marzo de 2014, la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió Dictamen Técnico de Riesgo en materia de Protección Civil de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón III, indicando que aún sigue siendo considerada de Riesgo, debido a que: en pasillos y áreas comunes existe cableado eléctrico sin confinamiento adecuado; en banquetas y estacionamientos de la Unidad Habitacional, existen transformadores de energía eléctrica a nivel de piso, sin señalización de riesgo eléctrico y confinamientos adecuados; se observan postes de cableado eléctrico con pérdida de verticalidad provocando en algunas zonas que el tendido eléctrico de alta y mediana tensión se encuentre a menos de tres metros de altura; la unidad habitacional cuenta únicamente con una entrada principal conformada por una calle de aproximadamente 10 a 15 metros de ancho, por la que también se accesa a otros conjuntos habitacionales.

### Caso G. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/11/D4348

El 15 de julio de 2011, el peticionario (en adelante, el peticionario G) presentó queja ante esta Comisión, indicando que su vivienda ubicada en la Cerrada de Nogales, Colonia Roma Sur en la Delegación Cuauhtémoc, ha sufrido daños estructurales, debido a la construcción de una obra privada que colinda con su predio, dicha obra cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con aplicación de la Norma 26 así como una norma para incremento de alturas y porcentaje de área libre de fecha 26 de octubre de 2009, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.

El 5 de julio de 2010, el Director Responsable de la Obra presentó la memoria técnica descriptiva para el Proyecto de Protección a Colindancias, en la que detalló que se dejaría un talud perimetral con el fin de contener las estructuras colindantes, después, parcialmente se retirarían de forma intercalada, secciones del talud y se procedería a recimentar los edificios existentes. Una vez realizado este proceso, se retirarían los taludes restantes, citando las acciones que desarrollarían en cada una de las etapas de protección a colindancias.

Con fecha 14 de septiembre de 2011, la autoridad delegacional emitió una resolución administrativa respecto de la obra nueva señalada como la causante de la afectación al inmueble del peticionario G, por la que impuso multa al Director Responsable de Obra, en virtud de que la obra no contaba con medidas de seguridad.

El 02 de diciembre de 2011, el Subdirector de Protección Civil, emitió un documento en el que señala que el inmueble del peticionario G se encuentra afectado en su lado oriente por un inmueble de reciente construcción, que al parecer no protegió adecuadamente esa colindancia, por tal motivo, existía una barda a punto de colapso y la vivienda fue descrita como de Alto Riesgo e inhabitable, a causa de los daños estructurales que se apreciaron en castillos y muros de carga; asimismo, se indicó que en caso de un fuerte sismo en la Ciudad de México existían altas probabilidades de un colapso estructural parcial o total.

El 3 de agosto de 2012, la autoridad delegacional emitió resolución administrativa derivada de una visita de verificación, en virtud de la denuncia de presuntas irregularidades en materia de construcción, por la cual determinó que no existían irregularidades administrativas en el acta de visita de verificación, ya que en dicha diligencia se asentó que el inmueble se encontraba terminado y algunos departamentos vendidos, afirmando que los trabajos se ajustaban en su totalidad a la normatividad vigente.

No obstante, los daños descritos por Protección Civil, con fecha 13 de agosto de 2012, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que la nueva obra contaba con solicitud de constancia de Alineamiento y Número Oficial, Solicitud de Licencia de Construcción Especial para Demolición, Manifestación de Construcción, Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades; Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, Oficio del Instituto Nacional de Bellas Artes; Oficio del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, Aviso de Ejecución de Obra de Conjuntos Habitacionales ante la Secretaría del Medio Ambiente y Memoria Técnica Descriptiva del Proyecto Arquitectónico.

**Caso H. Expediente CDHDF/III/121/XOCH/11/D5533**

El 8 de septiembre de 2011, el peticionario (en adelante, el peticionario H) interpuso queja ante esta Comisión en contra de la Delegación Xochimilco, debido a que al lado de su domicilio ubicado en Canal de Atlicolco, Colonia Barrio 18, de esa Delegación, se llevaba a cabo una construcción que no estaba respetando la separación correspondiente entre colindancias, situación que hizo del conocimiento de la autoridad.

Con fecha 9 de agosto de 2006, funcionarios de la Delegación Xochimilco realizaron una visita de verificación a la nueva obra y el 20 de octubre de ese año, emitieron resolución administrativa por la que impusieron como sanción al propietario de la obra una multa y demolición parcial del tercero y cuarto nivel de la construcción colindante con la vivienda del peticionario H.

Con fecha 13 de septiembre de 2008, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en la que determinó a través de resolución administrativa que la construcción incumplía el uso de suelo, ya que rebasaba los niveles permitidos y solicitó a la Delegación Xochimilco intervenir en el caso.

El 16 de marzo de 2010, la Coordinación General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, en ampliación de un dictamen precisó que debido a que los inmuebles se encuentran en contacto, se incrementó la afectación del inmueble del peticionario H.

El 30 de abril de 2012, la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco, emitió la opinión técnica y reiteró el Alto Riesgo en que se encuentra el inmueble del peticionario H debido a que la nueva construcción se está hundiendo hacia la vivienda en riesgo y agregó que la demolición podría causar una afectación estructural directa al inmueble contiguo ya que las juntas constructivas no tienen la separación adecuada. Además, propuso solicitar la intervención de personal calificado en estructuras y cimentaciones Director Responsable de Obras, para determinar acciones pertinentes, que mitigarían el riesgo al momento de la demolición.

En enero de 2013, la autoridad delegacional informó que realizó nueve procedimientos de Reposición de Sellos de Clausura, ocurriendo el último el día 5 de diciembre de 2012. El 10 de septiembre de 2013, la Subdirectora de Verificación y Reglamentos de la Delegación Xochimilco, informó que no contaba con personal especializado (perito, Director Responsable de Obra y/o corresponsable profesionalista) que tuviera los conocimientos técnicos adecuados relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, el cual otorgara su responsiva para realizar la demolición, además de no contar con partida presupuestal para cubrir sus honorarios.

El 10 de febrero de 2014, el Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, opinó que entre los predios relacionados no se cumple con la separación de colindancias indicadas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; asimismo, infiere que los hundimientos diferenciales y daños ocasionados al inmueble del peticionario H, fueron generados por la construcción vecina. Además, por el contacto entre estructuras colindantes, diferencias de alturas de entepiso y por el tipo de suelo del sitio correspondiente a la zona III (lago), podría generarse un golpeteo entre edificaciones durante un evento sísmico de magnitud importante.

El 18 de julio de 2014, peritos de la Coordinación General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, realizaron una ampliación de dictamen en el concluyeron que la afectación se ha incrementado en forma y volumen respecto de su último dictamen, mismas que irán en aumento ya que entre los predios no existe la separación de construcciones correspondiente.

#### **Caso I. Expediente CDHDF/III/121/GAM/11/D5624**

El 13 de septiembre de 2011, el peticionario (en adelante, el peticionario I) interpuso queja ante esta Comisión en razón de la falta de respuesta por parte de la Delegación Gustavo A. Madero a quien le solicitó una verificación a la construcción que se realizaba al lado de su domicilio y que contaba con sellos de clausura total, ubicado en Calle 313, Colonia Nueva Azcapotzalco, en dicha demarcación, debido a que su vivienda estaba siendo afectada.

En el 2004, la petición del peticionario I, fue atendida entonces se realizaron dos visitas de verificación a la construcción referida, emitiéndose el 31 de agosto de 2004, la resolución administrativa correspondiente por la que se impuso como sanción al propietario de la obra, el estado de clausura inmediata y total de la obra, así como una multa. El 19 de octubre de ese año, un perito oficial adscrito a la Dirección General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, emitió ampliación de dictamen respecto de las causas y monto de las afectaciones al inmueble del peticionario en la que se determinó como causa probable: la demolición con maquinaria pesada en colindancias, en lugar de realizarse en forma manual con herramientas para tal fin.

Al año siguiente, el 16 de agosto de 2005, un arquitecto emitió un dictamen en el que opinó que los desperfectos que se observan en la vivienda del peticionario I fueron motivados por la falta de un programa de demolición y un proyecto de protección a colindancias como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como la falta de supervisión de un Director Responsable de Obra, la utilización de maquinaria pesada para llevar a cabo la demolición sin conocimiento de los efectos que esto puede ocasionar a los colindantes cuando no hay una supervisión con experiencia y apegada a la reglamentación en materia vigente; dejar sin trabajar un tiempo un terreno en el cual se realizó una excavación de 1.60 m de profundidad, provocó bufamientos en el propio terreno excavado y en los colindantes, considerando además que esta condición se incrementó debido a que el suelo en donde se ubican los predios afectados tiene un nivel freático muy alto, entre otros.

El 24 de junio de 2005, la autoridad delegacional informó a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, que para el predio donde se desarrolla la construcción existía un antecedente de trámite para demolición que fue rechazado y que no cuenta con ningún otro registro de alguna Licencia o Manifestación que ampare la obra. Sin embargo, el expediente de verificación en el que se impuso la multa y clausura en 2004, fue extraviado por autoridades de la Delegación Gustavo A. Madero.

El 19 de abril de 2012 el entonces Subdirector de Verificación, informó que no era procedente la reposición del expediente, ya que el 11 de noviembre de 2011, se realizó una nueva visita de verificación en materia de construcción que se encontraba en etapa procedimental. Además de que el procedimiento de 2004 tenía una antigüedad de más de cinco años, esa autoridad se encontraba



imposibilitada para ejercer acción alguna que garantizara el cumplimiento de la resolución administrativa y por ende la reposición del expediente o cualquier otro tipo de gestión relacionada con el procedimiento administrativo radicado.

En febrero de 2013, la autoridad delegacional emitió acuerdo en el que determinó el levantamiento definitivo del estado de clausura dentro del expediente administrativo iniciado con motivo de la visita realizada en 2011, ya que el interesado dio cumplimiento a la resolución administrativa recaída en el mismo, pagando las multas y exhibiendo el documento que acredita la legalidad de la construcción.

Por su parte, el 29 de julio de 2013, la Subsecretaría de Coordinación de Planes y Programas Preventivos, de la Secretaría de Protección Civil, emitió dictamen técnico de riesgo respecto del inmueble del peticionario I en el que ratificó el Alto Riesgo, en que se encuentra su vivienda, citando como medidas a realizarse: 1) monitoreo continuo de los asentamientos del inmueble, por parte de personal especializado; 2) estudio de nivelación y mecánica de suelos para determinar las causas de estos asentamientos, así como el método adecuado para su corrección y renivelación; 3) obtención de un dictamen estructural de la edificación por parte de un Director Responsable de Obra, y la mitigación del riesgo. Medidas que hasta la fecha no se han llevado a cabo.

#### **Caso J. Expediente: CDHDF/III/121/GAM/11/D6466**

El 24 de octubre de 2011, la peticionaria (en adelante, la peticionaria J) interpuso queja ante esta Comisión debido a que en el mes de octubre del año 2008, personal de protección civil de la Delegación Gustavo A. Madero, acudió a su domicilio y emitió un dictamen en el que determinó que existía hundimiento y daños en su vivienda, por lo cual el inmueble se considera con Vulnerabilidad y Alto Riesgo por lo que era necesario llevar a cabo la revisión de la cimentación y la estructura de la vivienda para prevenir y reducir el grado de vulnerabilidad. Pese a lo anterior, ha omitido realizar acciones sustantivas para atender la problemática.

El 02 de junio de 2010, un particular ingresó a la Delegación Gustavo A. Madero un Aviso de Realización de Obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, en el que informó que en el inmueble ubicado en la Cuarta Cerrada de Valentín Canalizo, Colonia Martín Carrera colindante con la parte trasera de la vivienda de la peticionaria J se realizarían trabajos menores como aplanados interiores y exteriores; renovación de mobiliario sanitario; renovación de instalación eléctrica con proyecto de ahorro de energía y luminarias de bajo consumo, así como equipo eléctrico automatizado; cambio de zaguán sin afectar elementos estructurales e impermeabilización en azotea.

Posteriormente en agosto de 2011, un Director Responsable de Obra, tras realizar una visita ocular a la vivienda de la peticionaria J, señaló que debido a la construcción de un edificio en la colindancia trasera de la vivienda, ésta presenta fisuras en la losa y muros de planta baja y alta así como grietas en muro colindante, entre otros, en razón de que la nueva construcción no dejó separación de colindancia.

En octubre de 2011, funcionarios del área de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, reiteraron la condición de Vulnerabilidad y Alto Riesgo de la vivienda de la peticionaria, afirmando que ésta presentaba un asentamiento debido probablemente a la construcción de un edificio de cinco niveles, el cual se construyó en la parte posterior de su vivienda. El 21 de septiembre de ese año, la



peticionaria J solicitó a la Delegación la verificación de dicha construcción, la cual se realizó el 11 octubre de 2011, en el acta respectiva asentaron que la construcción cuenta con cuatro niveles, que no podían determinar si la obra era nueva o remodelada y que no contaba con la separación adecuada en colindancias.

El 15 de octubre de 2011, la Coordinación General de Servicios Periciales de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, emitió dictamen en el que opinó que la vivienda de la peticionaria J presentaba desperfectos originados por el asentamiento que produce en el suelo la nueva edificación vecina ubicada hacia el noroeste de la construcción.

En enero de 2012, se emitió resolución en el procedimiento administrativo donde la autoridad delegacional sancionó al responsable de la obra del edificio con multa y clausura por haber construido el cuarto de servicios y cubo de escalera, sin atender lo relativo a la separación de colindancias. El 22 de junio de ese año, el Director de Desarrollo Urbano solicitó al Director Jurídico, ambos de esa demarcación política, la presentación de una denuncia por quebrantamiento de sellos ya que a decir de los vecinos, se encontraban laborando personas en la obra clausurada.

Actualmente la vivienda de la peticionaria J continúa con las condiciones que llevaron a la determinación de riesgo.

#### **Caso K. Expediente CDHUS/III/122/XOCH/12/D2969**

El 14 de mayo de 2012, el peticionario (en adelante, el peticionario K) formuló queja en esta Comisión, en razón de que en el mes de abril de 2011, se inició la edificación de una vivienda de tres niveles que no estaba permitida, no obstante no recibía respuesta de la autoridad delegacional en Xochimilco, a pesar de que mediante diversos escritos solicitó se le informara la situación de esa construcción, así como que se tomaran en cuenta los riesgos que la misma podía generar a su propiedad. Dicha obra había sido clausurada, en diversas ocasiones, pero la dueña proseguía con la construcción.

En el año de 2010, la Subdirección de Protección Civil de esa Delegación a solicitud del peticionario K, emitió una Opinión Técnica respecto de los hundimientos presentados en la Tercera Cerrada de Francisco Villa entre la Calle de Canal de Ameca y Francisco Villa, Colonia Las Ánimas del Pueblo de Santiago Tulyehualco, la cual indicó que se observaron daños severos sobre esa Cerrada; haciendo notar la existencia de viviendas de dos y tres niveles, algunas de las que presentan fisuras a 45°, ocasionadas por asentamientos diferenciales del subsuelo y a la carga excesiva de las construcciones, las cuales se han llevado a cabo de manera indiscriminada, sin apego al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ni a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. En dicho documento consta la existencia de una obra en proceso.

Un año después, en julio de 2011, la autoridad delegacional realizó visita de verificación, a la nueva construcción que se realizaba en la referida Cerrada, la cual determinó la aplicación de clausura como medida de seguridad. El 31 de octubre de ese año, la autoridad dictó resolución en un procedimiento administrativo, en la que se impuso una multa al propietario de la construcción, la demolición parcial del inmueble y la clausura firme sobre el inmueble en construcción.





El 30 de julio de 2012, la Delegación realizó una inspección ocular por hundimiento a la carpeta asfáltica en Tercera Cerrada de Francisco Villa, en la que determinó de Riesgo Medio la situación de la calle y recomendó solicitar estudios de geofísica del subsuelo y de mecánica de suelo del inmueble de cuatro niveles, así como revisar la infraestructura de drenaje y agua potable, y realizar los trabajos necesarios para mitigar el riesgo existente.

El 03 de septiembre de 2012, a fin de dar cumplimiento a la referida resolución, la autoridad delegacional solicitó al Subdirector de Protección Civil un dictamen técnico y/o evaluación de riesgo, respecto a las condiciones de riesgo que podría presentar el ejecutar la demolición del inmueble citado. Dicha instancia recomendó en octubre de 2012, que previo a la demolición, se solicitaran los estudios de geofísica del subsuelo y de mecánica de suelos, así como realizar los trabajos necesarios para mitigar el riesgo existente.

El 22 de marzo de 2013, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, informó que la nueva obra tenía dos niveles más de lo permitido, que se observaba un rápido hundimiento en la zona, lo que se reflejaba en agrietamientos en la vía pública y las estructuras de las viviendas que se encuentran en el sitio, así como que esa obra sobrepasa en un 100% la carga adicional que se transmite al suelo sobre el cual se desplanta, contribuyendo de esta forma a acelerar los asentamientos diferenciales que se presentan en la zona. Preciso que esa obra representa riesgo civil, al no contar con separación de colindancias al norte. Asimismo, mediante resolución del 30 de abril de ese año, dicha Procuraduría, requirió a la autoridad delegacional ejecutar la demolición ordenada.

En marzo de 2014, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió dictamen técnico de riesgo, en el que indicó que derivado de la obra de nueva creación se estaban presentando grietas en la carpeta asfáltica en dirección del drenaje de la calle de Tercera Cerrada de Francisco Villa, que este presentaba daños en la debido al hundimiento que se está presentando en la carpeta asfáltica y que la construcción presentaba un asentamiento diferencial de aproximadamente 30cm. Asimismo, indicó que carecía de separación en colindancias, y que en su fachada posterior se observaban sellos de clausura colocados por la Delegación, no obstante, se continuaba con la edificación, reiteró que el inmueble de nueva creación se cataloga de Alto Riesgo, mientras no se implementen las acciones de mitigación correspondientes.

La demolición recomendada no se ha llevado a cabo, por lo que actualmente las condiciones de riesgo persisten tanto para la nueva obra, como para las aledañas, así como para la infraestructura de servicios de drenaje, agua potable y vía pública.

#### **Caso L. Expediente CDHDF/III/122/AZCAP/12/D3582**

El 8 de junio de 2012, la peticionaria (en adelante, la peticionaria L) presentó queja en esta Comisión en contra de la autoridad delegacional en Azcapotzalco, debido a que la construcción que se realizaba en un predio colindante a su domicilio se llevaba a cabo sin cumplir con las disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, lo cual causó daños estructurales a su vivienda.



Con fecha 6 de junio de 2011, Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, acudió al domicilio de la peticionaria L, ubicado en Primera Privada de Recreo, Colonia El Recreo y constató que dicho inmueble tiene agrietamientos en elementos estructurales (muros de carga); afectaciones en instalaciones: 1) hidráulica (tuberías y toma de agua), 2) gas (tubería y calentador), 3) eléctrica; asimismo, el muro colindante no cuenta con ningún tipo de refuerzo (troquelamiento, apuntalamiento, etcétera), que ayude a la contención del mismo, mientras se realizan los trabajos de reparación del muro, concluyendo que esta vivienda se encuentra en riesgo de colapso y pone en peligro la integridad de los habitantes del inmueble y del personal que labora en la construcción colindante.

La Delegación Azcapotzalco informó que la nueva obra contaba con manifestación de construcción para un edificio de cinco niveles, con fecha de ingreso por conducto de un Director Responsable de Obra, del 22 de octubre de 2010 y vigente hasta el 22 de octubre de 2013.

En agosto de 2011, se emitió dictamen Técnico de Seguridad Estructural en el domicilio de la peticionaria L, en el que se consignó que existe un riesgo para las personas ya que el inmueble se encuentra en una situación estructural deficiente debido a las afectaciones causadas por las obras en el predio vecino y que con base en lo observado se pueden presentar en el futuro mayores fallas que puedan poner en Alto Riesgo la integridad física del inmueble. El 7 de septiembre del mismo año el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, emitió un informe en el que indica que la vivienda afectada tiene fisuras por no contar con castillos o elementos de refuerzo vertical de concreto armado, e indica que no procede imponer como medida cautelar el estado de suspensión de actividades, ya que no existe un riesgo de colapso.

Con fecha 30 de septiembre de 2011, un Director Responsable de Obra emitió Dictamen Técnico Estructural de la vivienda de la peticionaria L en el que se asienta que la estructura de la vivienda presenta una serie de fracturas, en muros de carga dentro de la construcción de la cocina, baño, estancia, comedor, estudio y recámara, pero el mayor problema estructural se ubica en la barda colindante, al oriente del predio, con fracturas tanto horizontales como diagonales, desfase de 3 cm en el muro, cadena de desplante y cimentación con desplome, existiendo desprendimientos de recubrimientos y daños a las instalaciones hidráulica, eléctrica y de gas. Por lo que la construcción colindante, pone en riesgo la estabilidad del inmueble, en virtud de no haber tomado en cuenta las medidas y recomendaciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas complementarias; la estabilidad estructural del inmueble, se contempla con Riesgo, ya que la estructura, está conformada por muros de carga, así como elementos horizontales y verticales de concreto armado y lozas de tipo bóveda catalana, en la cual, los muros, cadenas y castillos se encuentran fracturados.

En marzo de 2011, la autoridad delegacional practicó visita de verificación a la nueva obra colindante con la vivienda de la peticionaria, en consecuencia, con fecha 4 de octubre de 2011, se emitió resolución administrativa en la cual se determinó no imponer sanción alguna al responsable de la nueva construcción y sólo se le amonestó por obstruir la vía pública, debido a que el visitador indicó que había una excavadora sacando tierra del predio pero aún no iniciaban la obra, y no observó ningún daño visible a los muros colindantes.

En enero de 2012 la Subdirección de Protección Civil de la Delegación, reiteró que en la vivienda de la peticionaria L, el riesgo de colapso es inminente y pone en peligro la integridad de sus habitantes.



En la misma fecha, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, informó que en una inspección ocular realizada, se observó en la vivienda de la peticionaria L. una separación de muro y del desplante colindante del firme de concreto del patio de servicios, cuya causa tiene su origen en el corte y excavación que se generó en el predio colindante situación que ponen en riesgo las instalaciones hidráulicas, de gas y eléctricas.

El 13 de febrero de 2012, la Delegación Azcapotzalco comunicó que solicitaría al representante legal de la empresa constructora, llevar a cabo las acciones conducentes para reparar las afectaciones que han sido detectadas en las colindancias, también informó que la obra contaba con un seguro de daños a terceros, que se responsabilizaría de los daños que fueran imputables a la mala ejecución de la obra.

Mediante peritaje del 30 de marzo de 2012, un Director Responsable de Obra, afirmó que mientras el edificio no termine de asentarse, éste continuará jalando a la casa y provocará más cuarteaduras a sus muros, dañando sus castillos, traveses, losas y provocará desplomes, y consideró de riesgo muy grave el seguir habitando la vivienda.

Aunado a lo anterior, en un Dictamen en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil de abril de 2012, emitido por un perito de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, se asentó que una barda de la vivienda de la peticionaria L. tiene un desplazamiento hacia el Este que se manifiesta en su parte central, producido por los trabajos de excavación del predio vecino, que al rebasar el desplante de la cimentación de piedra del inmueble afectado, no fue debidamente apoyado con una recimentación de concreto armado, motivo por el cual, la masa del subsuelo provocó un empuje horizontal hacia fuera al no tener oposición, produciendo desplazamiento del terreno y hundimientos diferenciales por debajo de la cimentación; estos hundimientos en el terreno causaron los desperfectos que se aprecian en los muros y techos de la vivienda. La barda está trabajando a tensión de tracción y corre el riesgo de volteo al rebasar su límite elástico. En este documento se evidencia que la falta de re-cimentación por debajo de la cimentación en estudio, es la causa de los desperfectos que presenta el inmueble de la peticionaria.

El 22 de agosto de 2012, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco informó que la obra nueva estaba terminada y que no tenía registrado el trámite de Aviso de Terminación de Obra y la Autorización de Uso y Ocupación, que existían elementos necesarios para estar en posibilidad de determinar las medidas cautelares y de seguridad procedentes para salvaguardar la seguridad e integridad física de las personas que pudieran ser afectadas; sin embargo, lo anterior era competencia de la Dirección General Jurídico y de Gobierno.

El 6 de mayo de 2014, la Directora del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que el precio final de la vivienda debía comprobarse vía corrida financiera al momento del Registro de la Manifestación de Construcción, el cual se ratificaba en el aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgaría la autorización de uso y ocupación, supuesto que aplica en este caso ya que la construcción se realizó con apego a la norma 26.

Actualmente el inmueble de la peticionaria continúa con las condiciones de riesgo a que hacen referencia los dictámenes en materia de protección civil.

**Caso M. Expediente CDHDF/III/122/IZTP/12/D4610**

El 24 de julio de 2012, el peticionario (en adelante, el peticionario M) informó a esta Comisión, que en el mes de diciembre de 2010, se inició una construcción de 34 metros en la planta baja del edificio donde vive, ubicado en la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II, Delegación Iztapalapa, lo cual hizo del conocimiento de las autoridades, por ese motivo se realizó una visita de verificación en la que resultó que los dueños no presentaron solicitud para obtener permiso para la realización de la construcción, ni tampoco planos o señalamientos seguros. Por tal motivo la Jefatura Delegacional procedió a imponer el estado de clausura. Debido a que violaron los sellos casi de inmediato se retomó la construcción al interior.

Lo anterior pese a que el Coordinador de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa informó que la construcción continuaba en estado de suspensión.

Con fechas 7 y 17 de septiembre de 2012, la autoridad delegacional en Iztapalapa solicitó a la Directora Territorial de Cabeza de Juárez y al Subdirector Jurídico y de Gobierno respectivamente, su intervención a fin de llevar a cabo los procedimientos técnicos, jurídicos y administrativos a efecto de verificar y regular los trabajos de ampliación en áreas comunes y verdes de la Unidad Guelatao de Juárez II. En noviembre de ese año, el Director Jurídico y de Gobierno de la Delegación requirió al propietario y/o poseedor del inmueble de la obra que en un término de 3 días retirara todos y cada uno de los obstáculos y obras de su propiedad que invadieran el área común con destino de paso peatonal, por sus propios medios; o en su caso, acreditara el derecho que le asistía para su ocupación, apercibido que de no hacerlo en el término señalado esa autoridad procedería al retiro de dichos objetos a su costa.

El 14 de diciembre de 2012, se realizó una reunión en la Dirección Territorial de Cabeza de Juárez de la Delegación Iztapalapa, donde las autoridades propusieron a los vecinos integrar y substanciar un procedimiento de recuperación administrativa del área en comento a fin de efectuar la demolición de las obras edificadas en ella. Cinco meses después, las autoridades comunicaron que no se había localizado la información patrimonial sobre el espacio de mérito, por lo que hasta no contar con la certeza de que dicho inmueble es un bien de dominio público, no se podría llevar a cabo el retiro de la construcción y la recuperación del espacio.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal se pronunció en este caso en el año 2013, con resoluciones en las que concluye que corresponde a la autoridad delegacional imponer como sanción la demolición del inmueble, ya que la construcción no es regularizable.

**Caso N. Expediente: CDHDF/III/122/GAM/12/D4777**

El 1° de agosto de 2012, la peticionaria (en adelante, la peticionaria N) presentó queja ante esta Comisión debido a la escasa actuación de la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero ante una construcción comenzada en 2008 ubicada en la calle de Valentín Canalizo, Colonia Martín Carrera, de esa demarcación territorial que le ocasionó a ella y otras personas cuarteaduras y hundimientos en sus inmuebles.

En abril de 2011, un Director Responsable de Obra dictaminó que la vivienda de una de las peticionarias tenía desplome de losas, en todos los niveles que conforman el inmueble debido a asentamientos diferenciales producto de falta de sustentabilidad del suelo de cimentación; fractura significativa de muros de carga longitudinal y transversal, debido a tensión diagonal presentándose fisuras con dimensiones mayores a las permisibles así como daño en puertas y ventanas a causa de las deformaciones laterales de la estructura en su conjunto. Como causas de tales afectaciones citaba la construcción de una casa habitación tipo residencial con semisótano y cuatro niveles realizada sin la debida protección a colindancias e inmuebles aledaños; que se excavó para alojar semisótano bajo nivel de banqueteta, y no realizó trabajos de recimentación precautoria para dar sustentabilidad y estabilidad a la cimentación de los inmuebles aledaños, además de que no dejó separación y/o junta sísmica alguna con respecto a las construcciones colindantes, lo que provocó y seguirá provocando los daños en la estructura de la casa.

En octubre de ese año, la Delegación practicó visita de verificación a la obra citada como responsable de la afectación a la casa de la peticionaria, emitiendo el 24 de enero de 2012, resolución administrativa, en la que se determinó imponer una multa y el estado de clausura total y temporal para el inmueble en comento, estado que fue ejecutado el día 26 de marzo de 2012, ordenándose en fechas 17 de julio de 2012 y 22 de abril de 2013, la reposición de sellos.

Con fecha 16 de julio de 2013, Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, emitió opinión técnica en la que determinó la existencia de riesgo en la vecindad, ubicada en la Cuarta Cerrada de Valentín Canalizo, Colonia Martín Carrera. El 05 de septiembre de ese año, la Subdirección de Licencias e Infraestructura de la Delegación, informó que para la nueva obra, durante el período comprendido entre el 1° de enero de 2008 a esa fecha, no se había iniciado trámite alguno referente a Manifestación de Construcción, Fusión o Subdivisión, Alineamiento y/o Número Oficial, así como Licencia especial de Demolición.

Cabe precisar que este caso se encuentra relacionado con el caso "J" del presente documento ya que la nueva obra citada, es la causante de los daños y afectaciones a la vivienda de la peticionaria de ese caso.

#### **Caso Ñ. Expediente CDHDF/III/122/VC/12/D4779**

El 1° de agosto de 2012, la peticionaria (en adelante, las peticionaria Ñ) presentó queja ante esta Comisión debido a que la obra que se construía al lado de su domicilio en la calle de Jerusalén, Colonia Aquiles Serdán, Delegación Venustiano Carranza estaba provocando afectaciones a su vivienda, así como la obstrucción de la vía pública. No obstante, las actuaciones de las autoridades de la Delegación no habían sido contundentes.

En julio de 2012, la peticionaria solicitó a la Delegación Venustiano Carranza, información respecto de una nueva construcción que construyó ventanas hacia su vivienda y en agosto de ese año, la Subdirección de Protección Civil de la Delegación, emitió una opinión técnica de Bajo Riesgo respecto de la vivienda de la peticionaria Ñ por no existir evidencia de mayores daños.

Derivado de una visita de verificación a la obra nueva, que la autoridad delegacional realizó el 14 de diciembre de 2012, emitió resolución administrativa, en la que sin considerar que la obra no se ajustaba a las disposiciones legales en materia de construcciones al dejar ventanas con vista al

predio contiguo, determinó no imponer sanción alguna al responsable de la obra en virtud de que, no existía irregularidad alguna que violara la normatividad, ya que la misma se realizaba con un crédito de un Programa de Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.

#### **Caso O. Expediente CDHDF/III/122/BJ/12/D5336**

El 24 de agosto de 2012, la peticionaria (en adelante, la peticionaria O) formuló queja ante esta Comisión, ya que desde septiembre de 2011 había denunciado en la Delegación Benito Juárez la construcción que se estaba llevando a cabo en la calle de Goya, Colonia Insurgentes Mixcoac, y que colinda con su domicilio, la cual está catalogada. Dicha obra constaría de cinco niveles, los cuales no están permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de dicha Delegación.

Por colindar con un inmueble catalogado, el INBA le envió con carácter de urgente una carta al Director Jurídico de la Delegación Benito Juárez para que verificara y pusiera sellos de suspensión de obras hasta que se subsanaran todas las anomalías que presenta la obra, pero la autoridad delegacional no realizó acción alguna. El constructor presentó un certificado para cinco niveles del que después se desistió por ser apócrifo y exhibió una manifestación de obra para tres niveles que son los permitidos.

El 21 de septiembre de 2011, en sesión del "miércoles ciudadano" celebrada en las instalaciones de la Delegación Benito Juárez, la peticionaria requirió información y solicitó verificación respecto de actividades que se desarrollaban en un predio contiguo al suyo. El 22 de septiembre de ese año, la autoridad delegacional informó a la peticionaria O que en sus archivos y base de datos no existía Solicitud o Licencia de Construcción Especial por Demolición para el domicilio cuestionado; únicamente se localizó Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Indicando que tal inmueble así como el de ella, están considerados con valor histórico/artístico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes.

En esa misma fecha, el Director de Desarrollo Urbano solicitó al Coordinador de Verificación, ambos de la Delegación Benito Juárez, se realizara la verificación solicitada por la peticionaria, la cual se llevó a cabo el 14 de marzo de 2012 y el 13 de abril del mismo año, y se emitió resolución administrativa, que determinó que no se advertía irregularidad alguna que fuera motivo de sanción, ya que en el acta de la visita se asentó que no se observó ningún tipo de trabajo de construcción y que a dicho de un vecino, hacía más de dos meses que ninguna persona entraba al predio visitado.

El 23 de abril de 2012, el Director de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó a la peticionaria O que al predio objeto de la obra nueva le aplicaba la zonificación HS3/30 (Habitacional con Servicios en planta baja para la Educación y la Cultura, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre permeable). En agosto de ese año, la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, solicitó a la Delegación, llevara a cabo la verificación y suspensión urgente de las obras que colindan y están afectando el inmueble catalogado por esa instancia, de igual forma requirió una revisión y análisis puntual de las medidas de protección a colindancias que ese tipo de obras requiere.

El 7 de agosto de 2012, el Director de Desarrollo Urbano solicitó al Coordinador de Verificación ambos de la Delegación Benito Juárez nueva visita de verificación al predio colindante con el de la



peticionaria O con carácter de urgente, a fin de corroborar que el desarrollo de la obra se apegó a lo señalado en la Manifestación de Construcción respectiva.

El 9 de agosto de 2012, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación, reiteró la solicitud de verificación al Coordinador de Verificación, precisando que se corroborara el estricto cumplimiento a lo especificado en el Reglamento de Construcciones, especificando entre otras, que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en el proyecto.

El 10 de septiembre de 2012, las autoridades delegacionales realizaron visita de verificación a la obra en construcción.

Asimismo, el 14 de enero de 2013, la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, señaló que una estructura del predio de la peticionaria colindante con la nueva construcción presentaba afectación aunque no tenía riesgo de desplome pero deberían realizar las acciones correctivas correspondientes a cada caso, en lo específico a fin de restituir las condiciones originales existentes antes del inicio de los trabajos. El 31 de enero de ese año, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, emitió resolución en la que quedó registro de que en el predio comentado, se estaban realizando trabajos de construcción al parecer en etapa de excavación y para enero de 2013 la obra ya tenía cuatro niveles en su parte frontal y cinco niveles en su parte posterior, los que rebasaba lo autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción y lo estipulado en el Programa Parcial y Delegacional de Desarrollo Urbano.

El 21 de febrero de 2013, la delegación Benito Juárez emitió resolución administrativa, en la que argumentó que para el predio existen dos licencias, una para excavación y una manifestación de construcción tipo "B" para obra nueva, con sello de ventanilla única de fecha 29 de junio de 2012, cuya fecha de vencimiento es de 29 de junio de 2015 y determina que no advirtió irregularidad alguna que sea motivo de aplicación de sanción, por lo que no se transgrede el Reglamento de Construcciones. En marzo de ese año, se practicó nueva visita de verificación al inmueble en construcción, emitiendo la autoridad delegacional, resolución administrativa en la que se determinó que no existen irregularidades en la construcción citada.

#### **Caso P. Expediente: CDHDF/III/122/BJ/12/D5596**

Con fecha 24 de noviembre de 2010, se recibió solicitud de registro de Manifestación de Construcción en la Delegación Benito Juárez, para 25 viviendas y 30 estacionamientos, para lo cual se utilizó una constancia de zonificación de 1991, para uso habitacional en 2,400 m<sup>2</sup>, en un predio ubicado en la calle Sevilla.

En el mes de mayo de 2011, el petionario detectó que se estaba afectando su inmueble en la parte colindante con la nueva obra, por lo que el 18 de mayo del mismo año, solicitó a la autoridad delegacional realizara una verificación, la cual fue atendida hasta el 3 de junio de 2011, sin que a la fecha se tenga información del resultado de tal diligencia.



El 16 de mayo de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó a la autoridad delegacional que no era factible la validación de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo.

En fecha 2 de junio de 2011 personal de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial dio fe de que en el predio existía una construcción parcialmente demolida en 3 niveles y un sótano, desde la vía pública, se observó que en las colindancias del predio, al frente de la construcción parcialmente demolida, existían restos de lo que posiblemente fue otra construcción demolida en su totalidad, sin que se observara placa con datos de Licencia Especial en su modalidad de demolición.

En fecha 6 de junio de 2011, más de medio año después de recibida en la ventanilla única, el Director de Desarrollo Urbano solicitó a la Coordinación de Verificación de la Delegación Benito Juárez, realizara una visita de verificación urgente y suspendiera las obras ya que se detectó que el Registro de Manifestación que ingresó el Director Responsable de Obra presentaba inconsistencias, y no se contaba con Manifestación de Construcción especial para llevar a cabo demolición.

En esa misma fecha, 6 de junio de 2011, la Delegación informó al peticionario, entre otras cosas, que no es la Delegación la que autoriza las Manifestaciones de Construcción, sino que son el propietario y el Director Responsable de Obra, los responsables de que el proyecto de obra se cumpla cabalmente con todos y cada uno de los lineamientos y normatividades establecidas para el caso específico, y que la Delegación sólo es la encargada de registrar, es decir, llevar un control de las manifestaciones de construcción, y no de autorizar las mismas.

También ese día, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizara una visita de verificación y suspensión de actividades con carácter urgente al domicilio de referencia por posible violación al Programa delegacional que especifica que al predio en referencia le aplica la zonificación Habitacional 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimos de área libre permeable y densidad Alta.

El 27 de septiembre de 2011, la Delegación reconoció que para ese predio no hay documento que autorice la demolición y que se emitió un Registro de Manifestación de Construcción con base en una Constancia de Zonificación no avalada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El 6 de agosto de 2012, personal del INVEADF expidió orden de verificación, con el objeto de revisar o comprobar que el uso de suelo utilizado en el establecimiento visitado sea el permitido en los programas vigentes y normas de ordenación en función de la zonificación correspondiente, ajustándose a todas y cada una de las disposiciones legales, reglamentarias, programa general de desarrollo urbano, programa delegacional y/o parcial, así como las normas de zonificación y ordenación en el Distrito Federal. Dicho documento indica además que la visita tiene por alcance la medición de las siguientes superficies: a) Del inmueble visitado; b) de la superficie utilizada por el establecimiento, c) la superficie construida, d) altura del inmueble, e) Superficie del área permeable.

En el acta de visita, en fecha 7 de agosto del 2012, verificadores del INVEA-DF asentaron que la construcción tiene un Registro de Manifestación de Construcción de fecha 2 de julio de 2012, y se trataba de un inmueble en construcción en etapa de desplante, excavaciones para colocación de trabes, por debajo del nivel de banquetas, en su interior se podía observar material para construcción; no se podía determinar altura, área libre, y su uso es construcción nueva que presenta una solicitud de constancia de Zonificación de Uso de Suelo, de fecha de ingreso del 26 de junio de 1991. Por lo





anterior en fecha 21 de noviembre de 2013, ese Instituto determinó que los elementos descritos en dicha acta eran insuficientes para acreditar que el uso y superficie que se le está dando al inmueble antes citado sea utilizado para llevar a cabo actividades comerciales y/o trabajos propiamente de construcción.

No obstante que el peticionario hizo del conocimiento de la autoridad delegacional, la afectación que estaba ocasionando a su inmueble la nueva construcción en fecha 28 de agosto de 2012, la Delegación le inicia un Procedimiento de Requerimiento de Medidas de Seguridad por el posible desplome de una barda de su propiedad ordenándole presentar un proyecto con el que acreditara que llevaría a cabo trabajos para subsanar el peligro, apercibido que de no hacerlo esa autoridad podría determinar la evacuación del inmueble. Ante tal situación el peticionario reparó su barda dañada.

Ante tal circunstancia en fecha 4 de septiembre de 2012, el peticionario solicitó la intervención de esta Comisión ya que las autoridades lejos de atender su petición respecto de la obra que se desarrollaba en el predio colindante, le iniciaron procedimiento apercibiéndole de una posible orden de evacuación del inmueble.

El 19 de septiembre de 2012, la autoridad delegacional inició procedimiento administrativo de nulidad del registro de manifestación de construcción para modificación, ejecutando suspensión de actividades el 21 del mismo mes y año.

Con fecha 28 de septiembre de 2012, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, denunció los hechos a la Fiscalía Especializada en Delitos Ambientales y Protección Urbana de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, a efecto de que se iniciara averiguación previa por uso de documento falso.

Para el mes de mayo de 2014, la obra continúa suspendida.

#### **Caso Q. Expediente: CDHDF/III/121/BJ/12/D6657**

El 21 de octubre de 2012, el peticionario (en adelante, el peticionario Q) presentó queja ante esta Comisión por la inadecuada intervención por parte de la Delegación Benito Juárez de la obra nueva realizada en la calle Antonio Rodríguez, Colonia San Simón Ticumac lo que derivó en la afectación del inmueble de su propiedad.

El 27 de abril de 2012, el Director de Desarrollo Urbano informó al área jurídica, ambos en la Delegación Benito Juárez, que al realizar la revisión técnica del expediente de la obra en comento se detectó que existían inconsistencias con la normatividad, ya que no presentó certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo; ni fianza de responsabilidad civil; ni Licencia de Demolición; ni factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado; no presentó Aviso de Ejecución de Obra ante la Secretaría del Medio Ambiente; además de que incumplió con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, algunos departamentos del proyecto arquitectónico no cumplían con la norma de Ordenación Particular del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, ni con área libre o Sistema Alternativo de Captación de Aguas Pluviales autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.



Personal de la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, asistió a la vivienda del peticionario Q en mayo de 2012, y constato que derivado de los trabajos realizados en la colindancia (obra), la vivienda del mismo presentaba daños en acabados, visualizados a través de fisuras y agrietamientos, además de que presentó y constaba la caída hacia el predio de residuos de los materiales de demolición. Dicho documento también consignó que los trabajos que se realizaban en el predio colindante, tenían al exterior la lámina con la información correspondiente. Ese mismo día, la Delegación emitió un Acuerdo de Suspensión Temporal Total y de inicio de Procedimiento Administrativo de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción para Obra Nueva de la calle Antonio Rodríguez.

El 28 de mayo del 2012 se realizó una visita de verificación, en la cual el verificador asentó que la obra contaba con diversos requerimientos y obligaciones técnicas y de seguridad en orden. No obstante, tres días después, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, solicitó al Coordinador de Verificación de esa Delegación, realizara una verificación urgente al predio donde se desarrollaba la obra, ya que al realizar una búsqueda en los controles y archivos de esta Dirección, se pudo constatar que únicamente se localizó solicitud de Licencia de Construcción Especial por Demolición, misma que fue prevenida y al no subsanar los puntos de prevención, el trámite se tuvo como no presentado.

Pese a lo anterior, en julio de 2012, la Delegación emitió resolución administrativa de la visita de verificación de fecha 28 de mayo, en la que determinó no imponer sanción alguna por no advertir irregularidades que fueran motivo de aplicación de sanción.

Durante el mes de julio de ese año, la Subdirección de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, constató que el inmueble del peticionario tiene una antigüedad estimada de 30 años, presenta fisuras en forma vertical y horizontal en los muros y firmes de concreto, del lado poniente colinda con el predio en el cual se está desarrollando un proyecto de construcción en etapa de demolición y excavación con trascabo y recimentación de predios colindantes, no se exhibe alguna placa con los datos de la obra; asimismo, desde el inmueble del peticionario Q se observan trabajadores en la obra sin el equipo de protección personal necesario como arnés, línea de seguridad y guantes. Finalmente opino, que el inmueble se considera de Riesgo, en tanto las cosas se mantuvieran en el estado en el que se encontraban.

En agosto de 2012, la autoridad delegacional intentó ejecutar la suspensión de actividades, misma que no se materializó por la oposición del visitado. Por ese motivo, en octubre del mismo año, la Delegación emitió nuevo acuerdo para ejecutar la suspensión de actividades de la obra de forma temporal total y de inicio de Procedimiento Administrativo de Revocación de Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva con auxilio de la fuerza pública.

Es hasta marzo de 2013, que la Delegación ejecutó la suspensión de actividades en la nueva obra colindante al predio del peticionario Q, sin embargo, el 20 de marzo de ese año, la autoridad delegacional ordenó archivar el asunto como concluido al haber operado la caducidad, ya que se tenían más de noventa días sin emitir resolución, y un día después, retiró los sellos de suspensión.

Esta obra nueva también objeto de investigación de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la cual, mediante resolución administrativa, hizo evidente los



incumplimientos normativos ya que constató que previo a la expedición de la licencia de demolición, personal de esa dependencia, reportó en mayo de 2012, que se estaban ejecutando trabajos de demolición sin protección a colindancias, además de que el proyecto indicaba tres torres de departamentos y se construyeron cuatro.

El 10 de septiembre de 2013, la constructora presentó Aviso de Terminación de obra y un día después la Delegación otorgó la Autorización de Uso y Ocupación. Dicho documento citó que se verificó el cumplimiento del proyecto recibido con base a la manifestación fehaciente del propietario o poseedor y del Director Responsable de Obra y corresponsables (en su caso) de haber cumplido estrictamente con las disposiciones relativas, establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos legales vigentes aplicables en la materia.

#### **Caso R. Expediente: CDHDF/III/122/MC/13/D1256**

El 25 de febrero de 2013, se presentaron ante esta Comisión, vecinos (en adelante, los peticionarios R) de la colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, en razón de que en un predio de esa colonia se estaba realizando una excavación profunda y que en dicho terreno se construiría un edificio de ocho pisos para departamentos, lo cual era indebido pues en esa zona opera la norma H3/50 (Habitacional, tres niveles). Precisarón que la Delegación colocó sellos de clausura, sin embargo, continuaba construyéndose al interior del predio.

En marzo de 2012 se registró Manifestación de Construcción para obra nueva en la Calle Minatitlán colonia San Jerónimo Aculco en la Delegación La Magdalena Contreras. El 25 de julio y el 9 de agosto de 2012 la Delegación realizó visitas de verificación y determinó imponer como medida de seguridad la suspensión. Posteriormente, en septiembre de ese año, emitió resolución en la que impuso al responsable de la obra una multa y clausura total de los trabajos de construcción realizados en el inmueble toda vez que se constató que se estaban realizando trabajos de construcción sin ajustarse al proyecto registrado o aprobado ya que éste sólo autorizaba la construcción de dos niveles y durante la visita se constató que existían en ese momento contaba con tres niveles.

En de 2012, personal del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizó visita de verificación al inmueble y registró en el acta la existencia de un inmueble de planta baja y cuatro niveles más a base de marcos estructurales de vigas de acero, es decir cinco niveles. El 20 de septiembre de ese año, se ingresó Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para el predio donde que se realizaba la obra, y especificaba un proyecto constructivo de 9 viviendas en cuatro niveles; ciertamente los trabajos ejecutados no se apegaban a lo registrado en la Manifestación de Construcción, por lo que se incumplía el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

En febrero de 2013, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, emitió resolución administrativa e impone Clausura Temporal Total y la demolición del quinto nivel. Ende abril de ese año, el Subdirector de Substanciación "C" del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, solicitó al Director de Verificación de las Materias del ámbito Central del Instituto, designar personal especializado en funciones de verificación a fin de proceder a cumplimentar lo ordenado en la referida resolución.

El 13 de junio de 2013, se realizó una reposición de sellos por parte de personal de la Delegación La Magdalena Contreras y un día después el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informó que ese órgano político administrativo no tenía forma de garantizar que no se cubrieran los sellos de clausura impuestos en el inmueble de mérito.

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en noviembre de 2013, emitió resolución sobre esta construcción, asentando que en enero de ese año la obra constaba con cinco niveles y un sótano; que había trabajadores laborando en el último nivel de la construcción; y no se observó área libre. Esa instancia en mayo del mismo año, también observó un inmueble de cinco niveles de construcción a base de ladrillo block y estructuras metálicas, la obra presentaba un avance del 90%, no contaba con sellos de clausura. En septiembre, reportó un inmueble con seis niveles de construcción, y el predio se encontraba cubierto por lonas y tapiales de lámina que impedían observar al interior. Actualmente continúa la obra con dos más de los permitidos.

#### **Caso S. Expediente: CDHDF/III/122/XOCH/13/N1805**

El 19 de marzo de 2013, la peticionaria (en adelante, la peticionaria S) presentó queja ante esta Comisión por la inadecuada intervención de funcionarios de la Delegación Xochimilco, en razón de la construcción irregular de una obra nueva realizada en la calle Orquídea, Barrio San Esteban, de dicha delegación que derivó en la afectación del inmueble de su propiedad.

En julio de 2010, la autoridad delegacional en Xochimilco, practicó visita de verificación a una construcción de obra nueva de cuatro niveles que contaba con el 90% de avance. En agosto de ese año, la Subdirección de Protección Civil de esa Delegación, señaló como causante de las fisuras al inmueble de la peticionaria S a la construcción en colindancia de su predio, debido principalmente al peso de la construcción y al tipo de suelo sobre el cual se desplantó, y consideró de Riesgo Medio la situación de la vivienda.

El 30 de noviembre de 2010, la Delegación mediante resolución a la visita de verificación practicada, ordenó la demolición total del tercer y cuarto niveles que se encuentran como excedente en dicha construcción y la clausura total, por no contar con la manifestación de obra que acredite la legalidad de la obra. No obstante, la construcción continuó, y en febrero de 2011 la Delegación ordenó la reposición de sellos de clausura

Debido a que.

En diciembre de 2012, la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco constató que el inmueble de la peticionaria presenta inclinación y asentamiento, provocado por el sobrepeso que ha ocasionado la nueva construcción generando afectaciones en elementos importantes básicos en la planta baja del inmueble de la peticionaria S en un 40% de su estructura, además de presentar fisuras horizontales y verticales en diferentes direcciones de los muros de tabique, por lo que se consideró de Alto Riesgo.

En marzo de 2014, la Delegación Xochimilco informó que la obra nueva permanecía clausurada y que en el año 2013 realizó tres reposiciones de sellos, además de que en enero de ese año presentó denuncia de hechos en la Fiscalía Desconcentrada en Xochimilco por la violación al estado



de clausura, resaltando que el Director de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano señaló que no tenía facultad para emitir los dictámenes técnicos que determinarían si es factible o no demoler parcialmente las obras de construcción.

**Caso T. Expediente: CDHDF/III/122/CUAUH/13/D6023.**

El 5 de septiembre de 2013, el peticionario (en adelante, el peticionario T) presentó queja ante esta Comisión por la ineficiente intervención de funcionarios de la Delegación Cuauhtémoc, en razón de la construcción de un condominio ubicado en la Calle Dr. Atl, Colonia Santa María la Ribera de dicha delegación que derivó en la afectación del inmueble de su propiedad.

Durante los meses de marzo y abril de 2013, el peticionario y otros vecinos de la calle antes mencionada, solicitaron a la autoridad delegacional una visita de verificación debido a los problemas que se estaban ocasionando a sus viviendas a partir de una nueva construcción en un predio colindante a su domicilio..

En mayo de ese año, se emitió y se ejecutó la orden de visita de verificación para la obra señalada como causante de la afectación a las viviendas. Dicha diligencia tuvo por objeto verificar que se cumpliera con todos y cada uno de los requisitos señalados en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. En el acta levantada se asentó que en el lugar se realizaban trabajos de construcción consistentes en: excavación a una profundidad de 4.5 metros y se observó concluida en dos terceras partes la recimentación de los tres predios colindantes, en ese momento se realizaban trabajos de colado de cimentación sobre la colindancia sur; no se apreció afectación de predios colindantes a excepción del muro oriente en el cual se observó una grieta de 2.8 metros de largo aclarando que no se estaban ejecutando trabajos a ese nivel por lo cual no podía determinar el origen de ésta.

La Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc emitió opinión técnica en mayo de 2013 y describió el inmueble del peticionario como de uso habitacional de dos niveles, con una antigüedad de construcción de cien años aproximadamente, se desconoce el tipo de cimentación; los muros de carga del primer y segundo nivel del lado oriente, presentaban severas grietas y fracturas de piso a techo, mismo que estaba siendo afectado por una nueva construcción sobre la calle de Santa María la Ribera, donde se estaba excavando a una profundidad de 10 metros. Dicha área determinó que el inmueble se encuentra en Alto Riesgo.

El Colegio de Ingenieros Geólogos A.C., comunicó al peticionario T el resultado de un Dictamen Técnico en el que se estableció como causas que originaron las afectaciones y daños a la casa, la edificación que se está llevando a cabo en el predio sobre la calle de Santa María la Ribera, para la construcción de un edificio con estacionamiento subterráneo de varios niveles y precisó que las afectaciones y daños causados a la estructura en techos, muros, pisos y azolea eran el resultado de fallas en el proceso de la construcción del condominio vertical colindante con su inmueble en el lindero poniente. Dictamen que fue ratificado por esta instancia posteriormente.

En junio de 2013, la Delegación emitió Acuerdo de Medida de Seguridad al inmueble del peticionario, ya que representa un peligro inminente para la vida, la integridad física de las personas que la habitan y personas que en esa vialidad transitan y un riesgo a los bienes que los constituyen, de los propios individuos y las construcciones colindantes; así como la seguridad pública, por lo que

ordenó la evacuación total del inmueble y la presentación de un dictamen de estabilidad y seguridad estructural del inmueble verificado y, en su caso, el proyecto de trabajos a realizar para restablecer la estabilidad y habitabilidad del inmueble en comento.

Posteriormente en el mismo mes y año, se emitió resolución administrativa derivada de una visita al predio donde se construye la nueva obra, en la que se determinó que la construcción representa un peligro real e inminente para la integridad física de las personas que laboran en el inmueble verificado y sus colindantes ya que se realizaban obras constructivas sin que se tuvieran las medidas indispensables para proteger la integridad física de las personas que ahí laboran, la seguridad pública y protección a los predios colindantes y como medida de seguridad se impuso la suspensión de actividades, se requirió al responsable de la obra para que presentara dictámenes de estabilidad y seguridad estructural y el proyecto de trabajos a realizar, a fin de restablecer el buen funcionamiento del inmueble de mérito y del predio colindante ubicado en la calle Doctor All.

El 2 de mayo de 2014, personal del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, realizó una inspección estructural en el inmueble ubicado del petionario T, , y recomendó para la zona del inmueble colindante con la construcción nueva de la calle Santa María la Ribera, realizar un proyecto de reforzamiento de la zona afectada avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, además opinó que la vivienda no podrá seguir siendo utilizada en la parte colindante referida, pues urge efectuar de manera inmediata la recomendación a fin de garantizar la estabilidad estructural y el funcionamiento del inmueble.

## II.- Competencia de la CDHDF para la investigación de los hechos.

La Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, es un organismo público autónomo que forma parte del conjunto institucional del Estado Mexicano para la salvaguarda de los derechos humanos, su competencia se fundamenta en el artículo 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De acuerdo a los artículos 102, apartado B, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 y 3 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, y 11 de su Reglamento Interno, así como en la resolución A/RES/48/134<sup>1</sup> relativo a los Principios de París, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, es un organismo público autónomo con personalidad jurídica y patrimonios propios que tiene por objeto la protección, defensa, vigilancia, promoción, estudio educación y difusión de los derechos humanos, establecidos en el orden jurídico mexicano y en los instrumentos internacionales de derechos humanos. Así como combatir toda forma de discriminación y exclusión, consecuencia de un acto de autoridad a cualquier persona o grupo social.

La Comisión de Derechos Humanos de Distrito Federal, bajo estricto respeto al principio de legalidad, como integrante del Sistema *cuasi jurisdiccional* mexicano es competente para conocer de quejas y denuncias e iniciar investigaciones de manera oficiosa por presuntas violaciones a derechos humanos, cuando éstas fueren imputadas a cualquier autoridad o servidor público que desempeñe un empleo, cargo o comisión local en el Distrito Federal o en los órganos de impartición de justicia cuya competencia se circunscriba al Distrito Federal.

Esta Comisión se declara competente para conocer y pronunciarse respecto de los hechos investigados:

- a) En razón de la *materia (ratione materiae)*, al considerar que los hechos podrían constituir presuntas violaciones a los derechos a la seguridad jurídica, a un nivel de vida adecuado, en su modalidad de vivienda adecuada, a la movilidad y al acceso a la justicia.
- b) En razón de *persona (ratione personae)*, ya que los hechos denunciados se atribuyen a autoridades y servidores públicos del Distrito Federal, de diez de los órganos político administrativos de las demarcaciones territoriales.
- c) En razón del *territorio (ratione loci)*, toda vez que los hechos se circunscriben en el territorio del Distrito Federal.
- d) En razón del *tiempo (ratione temporis)* en virtud de que los hechos objeto de las investigaciones, sucedieron y se denunciaron durante el periodo en el cual la Comisión ya tenía competencia para conocer de quejas sobre violaciones a derechos humanos como las expuestas en el presente caso.

### III.- Hipótesis de Investigación

Una vez analizados los hechos motivo de las quejas y establecida la competencia de este Organismo para tomar conocimiento de los mismos, de conformidad con los artículos 36, 37, 40 a 44 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, se iniciaron los procedimientos e investigaciones en aras de recabar los elementos de prueba que permitieran concluir si se acredita o no una violación a los derechos humanos. En este sentido se comprobaron las siguientes hipótesis de investigación:

- Funcionarios de las delegaciones Benito Juárez, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Coyoacán y La Magdalena Contreras omitieron realizar conforme a la normatividad aplicable los procedimientos respectivos de verificación, vigilancia y sanción en materia de construcciones privadas irregulares, vulnerando con ello el derecho a la seguridad jurídica de personas propietarias de inmuebles colindantes.
- Funcionarios de las delegaciones Tlalpan, Xochimilco y La Magdalena Contreras han omitido ejecutar resoluciones administrativas que emitieron en procedimientos administrativos relacionados con construcciones privadas irregulares, violando con ello el derecho a la seguridad jurídica de las personas que presentaron la denuncia.
- Funcionarios de las delegaciones Coyoacán y Venustiano Carranza, han emitido actos administrativos sin la debida fundamentación y motivación que permiten la existencia de construcciones privadas que incumplen la normatividad, vulnerando con ello el derecho humano a la seguridad jurídica de personas peticionarias propietarias de inmuebles colindantes con esas obras.



- Funcionarios de las delegaciones Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza y Xochimilco, actuaron de manera indebida, deficiente o inoportuna ante las denuncias sobre construcciones privadas irregulares, afectando con ello el derecho a un nivel de vida adecuado de personas peticionarias.
- Funcionarios de las delegaciones Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza y Xochimilco, omitieron llevar a cabo acciones para evitar generar condiciones de riesgo a personas en inmuebles ocupados como vivienda, vulnerando con ello el derecho a una vivienda adecuada.
- Funcionarios de las delegaciones Azcapotzalco, Benito Juárez, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco omitieron realizar oportunamente las acciones legales e instruir los procedimientos jurídicos integrales, a fin de determinar las violaciones a la normatividad en materia de construcciones y las sanciones en cuanto a reparaciones a inmuebles afectados, no obstante de que se tenían las denuncias respectivas de construcciones privadas irregulares, lo cual vulneró el derecho de acceso a la justicia de las personas agraviadas.

#### IV. Procedimiento de investigación

A efecto de documentar las hipótesis planteadas por este Organismo, se llevaron a cabo las siguientes acciones para documentar el caso.

- Solicitudes de información a las autoridades.

Se solicitaron y analizaron los informes rendidos por las autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, así como de las autoridades delegacionales en: Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, La Magdalena Contreras, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.

- Visitas a lugares de los hechos.

Inspecciones oculares en los inmuebles materia de las quejas.

- Dictámenes y Opiniones.

Solicitudes de Dictámenes y Opiniones de Riesgo a las autoridades en materia de protección civil.

Solicitudes de Opinión al Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.

- Solicitudes de información complementarias a otras autoridades.

Se solicitó información a las Delegaciones Álvaro Obregón, Cuajimalpa de Morelos, Iztacalco, Miguel Hidalgo, Milpa Alta y Tláhuac, en adición a las citadas como autoridades responsables, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, Instituto de Verificación Administrativa del Distrito





Federal, a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal y al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

## V. Evidencia

Esta Comisión recabó la evidencia en la que se basa y fundamenta la presente Recomendación. Dicha evidencia se encuentra detallada en el documento denominado Anexo.

## VI. Derechos violados

### VI.1. Marco jurídico aplicable: la reforma constitucional

El 10 de junio de 2011, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la reforma en materia de derechos humanos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Es importante resaltar, los primeros tres párrafos del artículo 1º, Constitucional, que a la letra señalan:

[...] En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Como se puede observar, la Constitución establece que todas las personas gozan de todos los derechos reconocidos en ésta y en los tratados internacionales de los que México sea parte. En ese contexto, es importante señalar que para determinar el alcance de las obligaciones de las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar, los derechos humanos, se tendrán que analizar las normas relativas a derechos humanos contenidas en la Constitución y en los tratados internacionales, a la luz de los criterios de los órganos creados para controlar tanto la adecuada aplicación de la Constitución en el ámbito interno, como en el ámbito internacional. En ese sentido, la Suprema Corte de Justicia [en adelante "SCJN"] estableció los parámetros y pasos a seguir cuando se aplique el control de convencionalidad por todas las autoridades del país,<sup>1</sup> lo que incluye a los organismos públicos autónomos.

<sup>1</sup> SCJN. TESIS Núm. LXVIII/2011. Novena época. Instancia: Pleno. PARÁMETRO PARA EL CONTROL DE CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. Varios 912/2010. 14 de julio de 2011.

La SCJN, señaló que para observar los derechos humanos contenidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que México sea parte, se deberá acudir a los criterios del Poder Judicial de la Federación, así como a las sentencias de la Corte Interamericana de Derechos Humanos [en adelante "Corte IDH"] en los casos en los que México no haya sido parte, con miras a determinar cuál es la norma más favorable y ofrezca mayor protección al derecho en cuestión.<sup>2</sup>

La CDHDF, en el análisis de los casos que se someten a su conocimiento, debe incluir la jurisprudencia de los tribunales internacionales a los que México les reconoce competencia,<sup>3</sup> así como las interpretaciones de los órganos creados por tratados internacionales de derechos humanos, la legislación nacional, el derecho comparado, así como las doctrinas de los publicistas de mayor competencia,<sup>4</sup> dentro de los que se incluyen los principios y criterios establecidos por los procedimientos especiales de la Organización de las Naciones Unidas.

Por lo que se refiere a los pasos a seguir en el control de constitucionalidad, la Suprema Corte de Justicia de la Nación señaló lo siguiente:

[...] el Poder Judicial al ejercer un control de convencionalidad *ex officio* en materia de derechos humanos, deberá realizar los siguientes pasos: a) Interpretación conforme en sentido amplio, lo que significa que los jueces del país —al igual que todas las demás autoridades del Estado Mexicano—, deben interpretar el orden jurídico a la luz y conforme a los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los cuales el Estado Mexicano sea parte, favoreciendo en todo tiempo a las personas con la protección más amplia; b) Interpretación conforme en sentido estricto, lo que significa que cuando hay varias interpretaciones jurídicamente válidas, los jueces [así como todas las demás autoridades del país] deben, partiendo de la presunción de constitucionalidad de las leyes, preferir aquella que hace a la ley acorde a los derechos humanos reconocidos en la Constitución y en los tratados internacionales en los que el Estado mexicano sea parte, para evitar incidir o vulnerar el contenido esencial de estos derechos; c) Inaplicación de la ley cuando las alternativas anteriores no son posibles.

Por otro lado, el citado artículo 1º, Constitucional, estableció que para interpretar las normas de derechos humanos, se tendrán que emplear los principios de interpretación conforme y pro persona. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha señalado que "[...] todas las demás autoridades del país [diferentes al poder judicial] en el ámbito de sus competencias tienen la

<sup>2</sup> Es importante aclarar que la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su tesis supra se refirió exclusivamente a los criterios de la Corte Interamericana de Derechos Humanos, por tratarse de un asunto vinculado a la misma: el cumplimiento de la Sentencia del Caso Rosendo Radilla Pacheco. Esta Comisión en el ejercicio de control de convencionalidad *ex officio* amplía su parámetro para incorporar todos los tratados de derechos humanos que crean mecanismos de supervisión y los demás tribunales internacionales a los que México les reconoce competencia contenciosa, a la luz del conjunto de las obligaciones internacionales generales del Estado mexicano.

<sup>3</sup> El Estatuto de la Corte Internacional de Justicia del cual México es parte señala en su artículo 38 que las fuentes del derecho internacional, así como las fuentes auxiliares, son las siguientes: "a) las convenciones internacionales, sean generales o particulares, que establecen reglas expresamente reconocidas por los Estados [...]; b) la costumbre internacional como prueba de una práctica generalmente aceptada como derecho; c) los principios generales de derecho reconocidos por las naciones civilizadas; d) las decisiones judiciales y las doctrinas de los publicistas de mayor competencia de las distintas naciones, como medio auxiliar para la determinación de las reglas de derecho [...]"

<sup>4</sup> SCJN. TESIS Núm. LXIX/2011. Novena Época. Instancia: Pleno. PASOS A SEGUIR EN EL CONTROL DE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD EX OFFICIO EN MATERIA DE DERECHOS HUMANOS. Varios 912/2010. 14 de julio de 2011.

obligación de aplicar las normas correspondientes haciendo la interpretación más favorable a la persona para lograr su protección más amplia [...]”<sup>5</sup>.

Por todo lo anterior, para esta Comisión, en concordancia con lo establecido por el máximo tribunal nacional, el parámetro de análisis para determinar las obligaciones de la autoridad en materia de derechos humanos, es el siguiente:

- a) Todos los derechos humanos establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales de los que México sea parte;
- b) La jurisprudencia del Poder Judicial de la Federación y de la Corte IDH, aplicando aquella que ofrezca mayor protección a la persona. En ese mismo nivel, se considerarán los criterios interpretativos de los órganos internacionales, creados para supervisar el cumplimiento de los Estados de sus obligaciones en materia de derechos humanos, ejemplo, la Comisión Interamericana de Derechos Humanos y el Comité de Derechos Humanos creado por el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; y,
- c) La legislación aplicable y otras normas jurídicas relevantes.

De ahí que el derecho internacional de los derechos humanos sea fundamental para la interpretación de los derechos que esta Comisión ha determinado como violados en la presente Recomendación.

## VI.2. Derecho a la seguridad jurídica

En un Estado de Derecho la observancia de la Ley se convierte en el principio básico para la vida pública, esta es la condición que da certeza a las personas de que las y los funcionarios públicos no actuarán discrecionalmente, sino que sus actos se encuentran estrictamente enmarcados en un ordenamiento jurídico que los prevé.

La importancia de este derecho radica en la tranquilidad de la ciudadanía en que la actuación de los entes públicos no es discrecional y que sus actos se ajustarán a normas concretas y, fundamentalmente, de conocimiento general; en consecuencia, que tales actos serán conforme a los parámetros señalados en la normatividad correspondiente.

A nivel internacional tenemos que el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, al que el Estado Mexicano se adhirió en 1981, dispone en su artículo 17, que: “Nadie será objeto de injerencias arbitrarias o ilegales en su vida privada, su familia, su domicilio o su correspondencia, ni de ataques ilegales a su honra y reputación” y “Toda persona tiene derecho a la protección de la ley contra esas injerencias o esos ataques”.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> SCJN. TESIS Núm. LXX/2011. Novena Época. Instancia: Pleno. SISTEMA DE CONTROL CONSTITUCIONAL EN EL ORDEN JURÍDICO MEXICANO. Varios 912/2010. 14 de julio de 2011.

<sup>6</sup> Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 16 de diciembre de 1966. Ratificado por México en 1981.



Por su parte, la Convención Americana de Derechos Humanos,<sup>7</sup> en su artículo 9, señala lo relativo al principio de legalidad. Respecto a ello, en materia administrativa, la Corte IDH, ha referido el siguiente criterio con el que debe de retomarse el mismo:

En relación con lo anterior, conviene analizar si el artículo 9 de la Convención es aplicable a la materia sancionatoria administrativa, además de serlo, evidentemente, a la penal. Los términos utilizados en dicho precepto parecen referirse exclusivamente a esta última. Sin embargo, es preciso tomar en cuenta que las sanciones administrativas son, como las penales, una expresión del poder punitivo del Estado y que tienen, en ocasiones, naturaleza similar a la de éstas. Unas y otras implican menoscabo, privación o alteración de los derechos de las personas, como consecuencia de una conducta ilícita. Por lo tanto, en un sistema democrático es preciso extremar las precauciones para que dichas medidas se adopten con estricto respeto a los derechos básicos de las personas y previa una cuidadosa verificación de la efectiva existencia de la conducta ilícita. Asimismo, en aras de la seguridad jurídica es indispensable que la norma punitiva, sea penal o administrativa, exista y resulte conocida, o pueda serlo, antes de que ocurran la acción o la omisión que la contravienen y que se pretende sancionar. La calificación de un hecho como ilícito y la fijación de sus efectos jurídicos deben ser preexistentes a la conducta del sujeto al que se considera infractor. De lo contrario, los particulares no podrían orientar su comportamiento conforme a un orden jurídico vigente y cierto, en el que se expresan el reproche social y las consecuencias de éste. Estos son los fundamentos de los principios de legalidad y de irretroactividad desfavorable de una norma punitiva<sup>8</sup>

En nuestro país, la protección del derecho a la seguridad jurídica está garantizada en el sistema jurídico nacional de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, cuando se hace referencia al principio de legalidad de los actos de las autoridades. El artículo 14 indica que "[...] Nadie podrá ser privado de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho [...]" y por su parte el artículo 16 refiere que "[...] Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento [...]".

De igual forma, la Suprema Corte de Justicia de la Nación en su jurisprudencia ha establecido su propósito y contenido:

[...] El contenido formal de la garantía de legalidad prevista en el artículo 16 constitucional relativa a la fundamentación y motivación tiene como propósito primordial y ratio que el justiciable conozca el "para qué" de la conducta de la autoridad, lo que se traduce en darle a conocer en detalle y de manera completa la esencia de todas las circunstancias y condiciones que determinaron el acto de voluntad, de manera que sea evidente y muy claro para el afectado poder cuestionar y controvertir el mérito de la decisión, permitiéndole una real y auténtica defensa. Por tanto, no basta que el acto de autoridad apenas observe una motivación pro forma pero de una manera incongruente,

<sup>7</sup> Ratificada por México el 3 de febrero de 1981.

<sup>8</sup> Corte IDH, Caso Baena Ricardo y otros Vs. Panamá. Sentencia 02 de febrero de 2001, párrafo 106.

insuficiente o imprecisa, que impida la finalidad del conocimiento, comprobación y defensa pertinente, ni es válido exigirle una amplitud o abundancia superflua, pues es suficiente la expresión de lo estrictamente necesario para explicar, justificar y posibilitar la defensa, así como para comunicar la decisión a efecto de que se considere debidamente fundado y motivado, exponiendo los hechos relevantes para decidir, citando la norma habilitante y un argumento mínimo pero suficiente para acreditar el razonamiento del que se deduzca la relación de pertenencia lógica de los hechos al derecho invocado, que es la subsunción<sup>9</sup>.

De igual forma, contamos también con la Ley Federal de Responsabilidades de los Servidores Públicos, la que en su artículo 47 establece obligaciones de todas las personas servidoras públicas para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que deben ser observadas en el desempeño de su empleo, cargo o comisión.

Por lo que hace a los casos de la presente Recomendación, de manera específica, el derecho a la seguridad jurídica se vincula con los siguientes aspectos:

- a) Deficiencia administrativa en el desarrollo de procedimientos de verificación derivados de denuncias por construcciones irregulares.
- b) Omisión en el cumplimiento efectivo de resoluciones administrativas en materia de construcciones irregulares.
- c) Falta o deficiencia en la fundamentación o motivación en actos relacionados con construcciones irregulares.

En este sentido, como parte de la normatividad que deben de atender las autoridades en casos como los que se vinculan con la presente Recomendación, a fin de garantizar el derecho a la seguridad jurídica, está el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que contiene disposiciones a observarse relativas a las demoliciones y construcciones que vayan a realizarse en el Distrito Federal, dichas disposiciones complementadas con la Normas Técnicas Complementarias emitidas por el Gobierno del Distrito Federal<sup>10</sup>, garantizan que el desarrollo de las nuevas obras en todas las fases del proyecto ejecutivo y proceso constructivo, proporcionen seguridad a las construcciones y con ello proteger a la población, al reducir los niveles de riesgo en los casos de desastres naturales.

Con relación a las demoliciones este ordenamiento requiere que se ingrese un Registro para obtener una Licencia de Construcción Especial que es el documento que expide una Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.<sup>11</sup>

La procedencia de este trámite se encuentra sujeta a cumplir con ciertos requisitos dentro de los que se tienen, entre otros, contar con una responsiva de Director Responsable de Obra, así como

<sup>9</sup> SCJN. FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. EL ASPECTO FORMAL DE LA GARANTÍA Y SU FINALIDAD SE TRADUCE EN EXPLICAR, JUSTIFICAR, POSIBILITAR LA DEFENSA Y COMUNICAR LA DECISIÓN. Jurisprudencia. Novena Época. Tribunales Colegiados de Circuito. Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta XXIII, mayo de 2006, pág. 1531.

<sup>10</sup> ACUERDO POR EL QUE SE DAN A CONOCER LAS NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de octubre de 2004.

<sup>11</sup> Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Artículo 55.



presentar las medidas de seguridad que se implementaran en el sitio para proteger a bienes y personas.<sup>12</sup>

De igual forma este ordenamiento contempla la normatividad aplicable durante el proceso constructivo.

De acuerdo al artículo 47 del mismo ordenamiento, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, los propietarios o poseedores del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.

El artículo 51 del mismo ordenamiento dispone que atendiendo a las características del proyecto a construir se tienen modalidades de la Manifestación de Construcción. Así la tipo A, procede principalmente para vivienda unifamiliar para la construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m<sup>2</sup> construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, que cuente con dotación de servicio básicos; para la ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m<sup>2</sup> de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m; y la de reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes; la construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m; la apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y las Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales.

Las manifestaciones de construcción tipo B, son para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m<sup>2</sup> o hasta 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional. Y la Manifestación de construcción tipo C, para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m<sup>2</sup> o más de 10,000 m<sup>2</sup> con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental.

Las manifestaciones tipo B y C, por tratarse de proyectos de mayor relevancia requieren que el interesado por conducto de un Director Responsable de Obra solicite Registro de Manifestación de Construcción, para cuya procedencia debe agregar a su solicitud, entre otros, planos que deben incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso.<sup>13</sup>

Un aspecto relevante en las construcciones tiene que ver con la separación de colindancias y cimentación de las nuevas obras, que en ocasiones incluyen procesos de excavación profunda en los que se ven afectados los inmuebles colindantes. Situación que también se encuentra contemplada en la normatividad contenida en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias.

---

<sup>13</sup> Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Art. 57.

Ya que incluso, respecto al procedimiento de Cimentación se cuenta con un apartado específico en los artículos 169 a 173 del citado Reglamento de Construcciones. De este apartado destaca la obligación de la y los interesados de realizar una nueva construcción la investigación del subsuelo del sitio mediante exploración de campo y pruebas de laboratorio que debe ser suficiente para definir de manera confiable los parámetros de diseño de la cimentación, la variación de los mismos en la planta del predio y los procedimientos de edificación. Además, debe ser tal que permita definir si existen materiales sueltos superficiales, grietas, oquedades naturales o galerías de minas, y en caso afirmativo su apropiado tratamiento, la existencia de restos arqueológicos, cimentaciones antiguas, grietas, variaciones fuertes de estratigrafía, historia de carga del predio o cualquier otro factor que pueda originar asentamientos diferenciales de importancia, de modo que todo ello pueda tomarse en cuenta en el diseño.

Por su parte, el artículo 172 del mismo ordenamiento contiene la siguiente disposición expresa:

[...] se deben investigar el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

Asimismo, se investigarán la localización y las características de las obras subterráneas cercanas, existentes o proyectadas, pertenecientes a la Red de Transporte Colectivo, de drenaje y de otros servicios públicos, con objeto de verificar que la edificación no cause daños a tales instalaciones ni sea afectada por ellas.<sup>14</sup>

Complementando las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcciones se encuentran las Normas Técnicas Complementarias emitidas por el Gobierno del Distrito Federal en 2004. Dichas normas contienen los requerimientos específicos técnicos que deben cumplir los proyectos constructivos en el Distrito Federal, y se dividen en:

- Normas Técnicas Complementarias sobre Criterios y Acciones para el Diseño Estructural de las Edificaciones;
- Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Construcción de Cimentaciones;
- Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Viento;
- Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo;
- Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones hidráulicas
- Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.<sup>15</sup>

Ahora bien, corresponde a las autoridades delegacionales llevar a cabo la vigilancia del cumplimiento de estas disposiciones, al disponer el propio Reglamento de Construcciones que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y, en su caso, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, ejercerán las funciones de vigilancia y verificación que correspondan con el objeto de comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia

<sup>14</sup> Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 enero de 2004

<sup>15</sup> Gaceta Oficial del Distrito Federal. Publicación del 06 de octubre de 2004.

de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

En seguida se realiza el análisis de los casos que se vinculan en el presente documento de Recomendación, de acuerdo a la condición que en cada uno se acreditó:

- **Deficiencia administrativa en el desarrollo de procedimientos de verificación derivados de denuncias por construcciones irregulares.**

#### **Caso A. Expediente CDHDF/121/07/BJ/D3819-III**

En este caso la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, documentó vulneración al derecho a la seguridad jurídica del peticionario A desde el año 2005, así como de las personas agraviadas que junto con él viven en el inmueble de su propiedad, en virtud de que la autoridad delegacional en Benito Juárez faltó a su deber de realizar su función de verificar una obra que realizaba una constructora en un predio colindante al del peticionario, la cual técnicamente no se ajustaba a las disposiciones normativas y en consecuencia estaba ocasionando afectaciones que llevaron a situación de riesgo a su vivienda.

#### **De la demolición.**

En el mes de noviembre del año 2005, el peticionario A, mediante correo electrónico, informó a la autoridad delegacional en Benito Juárez de la existencia de una obra de demolición en el predio contiguo al predio de su propiedad, que se ubica en la calle Antonio Rodríguez, colonia San Simón Ticumac, de esa demarcación territorial, con la cual se estaba ocasionando afectación a su vivienda desde el mes de abril de ese año.<sup>16</sup>

Si bien es cierto que en noviembre de ese mismo año la autoridad delegacional informó al peticionario A que llevaría una visita de verificación a la obra en comento, solicitando el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación al Director de Verificación que se realizara visita de verificación referida porque no contaba con licencia o permiso para los trabajos de demolición que se desarrollaban.<sup>17</sup> Sin embargo, esa solicitud no se atendió, por lo que se dejó de dar atención a la problemática del peticionario.

Para el día 20 de septiembre de 2006, el Director de Desarrollo Urbano reiteró al peticionario A la inexistencia de permiso alguno que avalara cualquier obra en el predio colindante al suyo.<sup>18</sup> Posteriormente el día 10 de octubre del mismo año, el mismo Director de Desarrollo Urbano informó al peticionario que solo existía ingreso ante Ventanilla Única de solicitud de licencia para demolición pero ésta no tenía resolución<sup>19</sup>. Por lo que con fecha 12 de octubre solicitó al área de verificación practicara la verificación correspondiente.<sup>20</sup> No obstante que la autoridad delegacional tenían ya

---

<sup>16</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 8.

<sup>17</sup> Anexo. Caso A, evidencia 1.

<sup>18</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 2.

<sup>19</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 3.

<sup>20</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 4.





conocimiento de que con la demolición iniciada sin autorizaciones se estaba ocasionando afectación a inmuebles vecinos, siete días después y sin apercibimiento alguno respecto a la citada afectación, el día 19 de octubre de 2006 se expidió un registro de Licencia de Construcción Especial para la demolición de 154.00 m<sup>2</sup> en dicho documento plasmaron que el proceso de demolición sería a mano y que entre los documentos de apoyo para expedir ese documento se encontraban, las medidas de protección a colindancias.<sup>21</sup> Independientemente de lo argumentado por el entonces Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, quien afirmó que de no haberse contado con las medidas de protección a colindancia, no se hubiera otorgado la expedición Licencia.<sup>22</sup>

De lo anterior, se acredita que existió una deficiencia en los procesos de revisión y registro de licencias para realizar demoliciones por parte de la autoridad delegacional en Benito Juárez, ya que emitió un Registro de la Licencia de Construcción Especial para la demolición, sin considerar los antecedentes de que ya se habían iniciado actividades de demolición sin estar autorizadas y que las mismas estaban ocasionando afectación a inmuebles contiguos, aunado a que no realizó una revisión detallada de las medidas de protección a colindancias que le fueron exhibidas al solicitarse el referido registro, por lo que pasó por alto el resultado de la investigación del tipo y condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación. Las acciones anteriores permiten evidenciar que la autoridad delegacional en Benito Juárez no cumplió con las facultades que le otorga la normatividad en la materia, previo a registrar la licencia correspondiente.

Aunado a la anterior, el entonces Director Jurídico de la Delegación Benito Juárez el 29 de junio de 2007, determinó que no era factible emitir orden de visita de verificación, dado que con fechas, 9 de enero y 10 de mayo de 2007, personal adscrito a la Dirección de Verificaciones acudió al lugar de la obra ubicado en Antonio Rodríguez y Privada de la Luz, advirtiendo que no se llevaba a cabo trabajo de construcción, por lo cual solicitaría a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil (DGPDPC) una inspección a los predios colindantes, para que se emitiera una opinión sobre la estabilidad de los inmuebles.<sup>23</sup> Dicha determinación resulta ilógica, porque para esas fechas ya era de su conocimiento que aún no existía una construcción y que las actividades que estaban ocasionando la afectación al inmueble del peticionario era una demolición.

La inactividad e ineficiencia de la autoridad delegacional en perjuicio del peticionario resulta evidente ya que desde el año 2005, éste se dirigió a la autoridad delegacional para hacer del conocimiento la problemática, y tenemos que fue hasta dos años después (mayo de 2007) que funcionarios de la Delegación se presentaron al sitio. Lo anterior, aunado al criterio de que la autoridad delegacional consideró que no era necesaria la visita de verificación ya que no existía construcción, sin tomar en cuenta que el hecho de que en el momento de la visita al sitio no existiera construcción no implica necesariamente que no hubiera incumplimiento a la normatividad en materia de construcciones, ya que en dicho predio previamente se había realizado una demolición.

En este caso era evidente que existió una demolición, la cual no fue documentada por el personal de la Dirección de Verificación que acudió al predio en fechas 9 y 10 de mayo de 2007, y aún y cuando

<sup>21</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 5.

<sup>22</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 12.

<sup>23</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 9.

el predio estuviera abandonado, dados los antecedentes de que actividades de demolición estaban afectando los inmuebles colindantes, la autoridad delegacional debió realizar una visita para constatar que lo hecho hasta ese momento en el predio, se ajustaba a las disposiciones técnicas que exige el Reglamento de Construcciones, esto es, exigir a los responsables de las obras (propietario y Director Responsable de Obra) que se realizaran las medidas necesarias para evitar que se presentaran circunstancias que pudieran dañar a las edificaciones y predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública y que ocurrieran fallas en los taludes o fondo de la excavación por intemperismo prolongado, descompensación del terreno o por cualquier otra causa, tal como lo indican las disposiciones aplicables del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.<sup>24</sup> Máxime que el área de Protección Civil se presentó en dos ocasiones al predio del peticionario durante febrero y marzo de 2007, y dieron fe de que el predio colindante se realizó demolición, en dicho documento se asentó que al interior de la vivienda se apreció humedad en las recámaras de planta baja y primer nivel que colindan con "el predio en demolición" así como fisuras en la mayor parte de los muros, en los cuales les fueron colocados testigos, alguno de ellos se encontró agrietado nuevamente, existía también desprendimiento de azulejos en los baños y losetas en la estancia aproximadamente de 10 metros cuadrados.<sup>25</sup>

Nuevamente el 10 de septiembre de 2007, la autoridad delegacional realizó visita de verificación y dieron fe de una demolición inconclusa y el predio abandonado<sup>26</sup>. La autoridad delegacional reconoció la demolición inconclusa interpretando que por no existir trabajadores y acciones en el sitio en ese momento no era factible exigir el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones y no obstante ello sin constatar las circunstancias técnicas del predio la autoridad delegacional emitió una prórroga a la Licencia Especial para Demolición por seis meses, además de una nueva Licencia Especial de Demolición, con vigencia hasta el 27 de septiembre de 2008.<sup>27</sup>

Lo anterior en virtud de que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé que los propietarios o poseedores de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa por más de 60 días naturales, están obligados a dar aviso a la autoridad correspondiente (Delegación), a limitar sus predios con la vía pública por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos que fuere necesario, a fin de impedir el acceso a la construcción<sup>28</sup>. Y que, como ya se mencionó, cuando se interrumpa una excavación, se ejecutarán las obras necesarias para evitar que se presenten movimientos que puedan dañar a las edificaciones y predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública y que ocurran fallas en los taludes o fondo de la excavación por intemperismo prolongado, descompensación del terreno o por cualquier otra causa. Además de que se tomaran las precauciones necesarias para impedir el acceso al sitio de la excavación mediante señalamiento adecuado y barreras para evitar accidentes. Este ordenamiento territorial dispone que el propietario y el Director Responsable de Obra deben asegurarse de que las obras suspendidas a que se refiere

<sup>24</sup> Artículos 223 y 224 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 enero de 2004.

<sup>25</sup> Anexo V. Caso A, evidencias 6 y 7.

<sup>26</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 10.

<sup>27</sup> Anexo V. Caso A, evidencias 11 y 13.

<sup>28</sup> Reglamento de Construcciones para Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 enero de 2004.



el artículo 193 del Reglamento, queden en condiciones de estabilidad y seguridad, que no impliquen un riesgo para los vecinos, peatones y construcciones contiguas.<sup>29</sup>

Cinco años después del inicio de la demolición, mediante el oficio de fecha 11 de enero de 2010, la misma Dirección General de Prevención de la Delegación Benito Juárez, hizo constar la falta de protección a colindancias mediante inspección en la que se consigna como resultado de la revisión técnica ocular al predio ubicado en 3ª Privada de la Luz, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, que el predio colindante se encuentra en proceso de demolición de su estructura original, "dejando desprotegidas las colindancias con los demás predios", retirando las techumbres de toda el área sin dejar pozos de absorción u obras de captación y conducción del agua pluvial.<sup>30</sup>

### De la construcción

No obstante la información del peticionario y de las autoridades de protección civil respecto a las afectaciones que estaban provocando las actividades de demolición y el abandono en que se dejó al predio objeto de la demolición, de acuerdo a la información proporcionada por la Delegación Benito Juárez, en fecha 29 de abril de 2010 la empresa constructora ingresó y la autoridad delegacional en Benito Juárez registró una manifestación de construcción para obra nueva, asignándole un registro de manifestación de construcción tipo B con folio de ingreso FBJ-0182-10 y número de registro RBJB-0040-10, para una obra en la calle Antonio Rodríguez, colonia San Simón Ticumac, pero de la revisión técnica al expediente que realizó la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Delegación, se detectó que no cumplía con la normatividad aplicable y con lo señalado en los artículos 48 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, por lo que mediante oficio número DGODU/0429/2010 de fecha 27 de mayo del 2010, se procedió a enviar el expediente referido a la Dirección Jurídica de esa Delegación, a fin de que se ordenara la suspensión de los trabajos de obra y el iniciara el procedimiento de nulidad.<sup>31</sup>

No pasa desapercibido para esta Comisión que de acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano al predio le aplicaba la Norma 26 para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular.<sup>32</sup> Norma que actualmente se encuentra suspendida lo que de ser el caso, debe ser tomado en consideración por la Delegación para cualquier trámite relacionado con el referido predio.

Es hasta el 24 de mayo de 2010, la autoridad delegacional emitió la orden de visita de verificación número CV/OV/175/2010, misma que fue ejecutada el 25 de mayo de 2010, concluyendo el procedimiento administrativo, mediante resolución administrativa de fecha 10 de junio del mismo año.

Para el 19 de agosto de 2010, la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, daba cuenta de la colocación de tapias y reforzamiento de colindancias perimetrales, quedando pendiente de finalizar de este trabajo una sección de aproximadamente 1.30 m de profundidad por 5.0 m de alto y 2.50 m de longitud.<sup>33</sup> Sin embargo, de acuerdo a los registros

<sup>29</sup> Artículo 224 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 enero de 2004.

<sup>30</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 14.

<sup>31</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 16.

<sup>32</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 15.

<sup>33</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 17.

fotográficos aportados por el peticionario A con fecha 8 de septiembre de 2010, se puede apreciar que la empresa continuaba obras bajo la cimentación del inmueble de su propiedad.<sup>34</sup>

En fecha 19 de julio de 2011, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez informó que se encontraba atendiendo el caso, señalando que la obra se encontraba suspendida, sin proporcionar mayor información de que hubiera autorizado la entrada al predio a la empresa constructora para alguna actividad específica.<sup>35</sup> Sin embargo, en fecha 29 de junio de 2011, personal de esta Comisión acudió al domicilio materia de queja y consignó en el acta respectiva dar fe de una máquina que se encontraba trabajando, realizando excavaciones en el área de terreno frontal, donde también pudo apreciarse el estancamiento de agua.<sup>36</sup>

En esta ocasión, una vez más la obra se quedó suspendida, sin las acciones necesarias para evitar que se ocasionaran daños o afectación a los predios colindantes.

En fecha 5 de marzo de 2013, la Delegación determinó mediante resolución que había sido procedente el procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva con número de folio de Ingreso FBJ-0182-10, y folio de Registro RBBJ-0040-10, para el inmueble ubicado en calle Antonio Rodríguez, Colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, por lo que ordenó la revocación del Registro de Manifestación de Construcción y la imposición del estado de clausura. En este caso, una vez más, la autoridad delegacional omitió exigir a la empresa constructora y/o responsable del predio el realizar las acciones necesarias para garantizar que las condiciones en que éste se quedaba no constituirían fuente de afectación a los predios colindantes o no agravarían la situación en la que éstos ya se encontraban.<sup>37</sup>

En el presente caso, es de precisarse que la autoridad delegacional en Benito Juárez no atendió de manera oportuna y adecuada el caso, dado que realizó la visita al predio objeto de la demolición dos años después de la petición, ya que el peticionario A les informó de la demolición en octubre de 2005 y la visita al predio se efectuó hasta mayo de 2007, no obstante de que el Director de Desarrollo Urbano había informado a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambos de la Delegación Benito Juárez, que la solicitud de Licencia de Construcción Especial de 2006 presentaba irregularidades. De igual forma, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación, también advirtió irregularidades en el Registro de Manifestación de Construcción del año 2010 e informó a la Dirección Jurídica de la misma Delegación, sin embargo es hasta tres años después que se resuelve la revocación de dicho Registro.

De igual forma resulta importante citar la actitud de incumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias en que están incurriendo los Directores Responsables de las Obras, así como la deficiente revisión que se está haciendo de los documentos que los constructores presentan para el Registro de Licencia de Construcción y/o demolición ya que como lo afirma el personal especializado del Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, la información presentada por el Director Responsable de

<sup>34</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 18.

<sup>35</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 22.

<sup>36</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 21.

<sup>37</sup> Anexo V. Caso A, evidencias 27 y 28.



Obras, como medidas de protección a colindancias, no puede ser considerada como tal, situación que debió ser observada por la autoridad delegacional impidiendo desarrollar cualquier actividad de construcción hasta en tanto no se cumpliera con las disposiciones técnicas aplicables.

#### V. Caso E. Expediente CDHUN/III/122/GAM/09/6558

Esta Comisión documentó la vulneración de los derechos humanos de que son víctimas los vecinos de la construcción realizada en un inmueble ubicado en Avenida Río de Guadalupe, Pueblo San Juan de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero.

En este caso a solicitud de la peticionaria E, la autoridad delegacional intervino en el asunto verificando la obra privada irregular e iniciando procedimiento administrativo en el que se constató que ésta se realizó sin documentación alguna, por lo que en fecha 01 de septiembre de 2008 emitieron resolución imponiendo una multa y la clausura de la obra hasta en tanto se pagara la multa y se presentara la documentación que acreditara la legalidad de la obra. En dicha resolución quedó asentado que cuando se realizó la verificación, se trataba de una construcción en obra nueva en seis niveles en un área de 540 m<sup>2</sup> aproximadamente a base de elementos de concreto reforzado (cimentación, columnas y tabiques) y muros divisorios de tabique en un avance de 100% en obra negra en los seis niveles, con un área libre de 110 m<sup>2</sup> aproximadamente con una construcción de 340m<sup>2</sup> que al momento de la visita no contaba con: a) placa informativa de obra, b) bitácora de obra, y c) planos autorizados por la Delegación, así como se observó a 25 trabajadores realizando actividades en fachada para protección de transeúntes.<sup>38</sup>

En este caso, tenemos que la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero, realizó el acto de inspección y vigilancia limitándose a verificar el cumplimiento de los documentos que amparan la obra, es decir, que se cuente con los permisos necesarios para realizarse, sin que exista requerimiento alguno respecto a las condiciones técnicas de la ejecución del proyecto.

Y si bien es cierto que se impuso el estado de clausura de la obra, ésta medida no fue suficiente para frenar la actividad de construcción en el referido predio, así como la afectación que la obra estaba ocasionando a los inmuebles contiguos. Del incumplimiento a la medida dieron fe la misma autoridad delegacional en diligencia de 28 de octubre del 2009, ordenándose reposición de sellos en los ocasiones.<sup>39</sup> Tal incumplimiento al estado de clausura, fue también referido por la peticionaria E ante esta Comisión.<sup>40</sup>

No obstante lo anterior, el 22 de febrero de 2011, la autoridad delegacional informó que prevalecía el estado de clausura, en el predio referido y que se continuarían con las acciones de gobierno que en derecho procedieran.<sup>41</sup>

En este caso se ha documentado que las afectaciones que sufre la peticionaria en su vivienda se encuentran relacionadas directamente con la construcción colindante, las cuales se detallaran en el apartado siguiente.

<sup>38</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 61.

<sup>39</sup> Anexo V. Caso E, evidencias 63, 64 y 66.

<sup>40</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 65.

<sup>41</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 66.

Lo anterior hace suponer que la ejecución de la obra pudo haberse realizado sin acatar las Normas Técnicas Complementarias, lo que ocasionó la situación de riesgo en la vivienda de la peticionaria E. Situación que debió ser considerada por las autoridades para exigir al responsable además de la regularización administrativa, acreditar que técnicamente la obra se ajustaba a la normatividad aplicable a esos casos y se realizaran las reparaciones procedentes.

La autoridad delegacional informó que, al menos hasta el 27 de junio de 2013, el inmueble continuaba con la clausura como sanción y que realizarían las medidas necesarias para garantizar dicho estado.<sup>42</sup> Actuaciones que si bien dan seguimiento a la resolución emitida por la misma Delegación, de ninguna manera atendía la pretensión de la solicitud de la peticionaria E, en el sentido de revisar lo relativo a las condiciones técnicas de construcción de esta obra que se encuentra afectando su propiedad, sin embargo dentro del procedimiento administrativo la autoridad se limitó a realizar una revisión administrativa y declarar que la obra no contaba con las autorizaciones correspondientes, haciendo parecer que sólo se trataba de un asunto estrictamente administrativo en el que el particular omitió realizar un trámite ante la Delegación, por lo que se hizo acreedor a una multa.

Cabe precisar que de acuerdo a la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al predio objeto de la obra le aplica una zonificación que permite la construcción en seis niveles,<sup>43</sup> por lo que en ese predio cabe la posibilidad de una obra de grandes dimensiones, sin embargo debido a la afectación a predios colindantes resulta evidente que la obra no cumple con los requerimientos técnicos para tales dimensiones.

En este caso a la fecha se tienen 6 años sin que el propietario de la obra haya cumplido con la resolución administrativa que emitió la Delegación Gustavo A. Madero en la que se le impuso el pago de una multa y la presentación de los documentos que justifiquen la legalidad de la obra, no obstante ello, tampoco la Delegación ha realizado acción alguna para hacer cumplir su determinación, ni para mitigar la afectación que dicha obra está ocasionando a inmuebles colindantes, allegándose de información que le permita conocer los datos técnicos de la construcción.

#### **Caso F. Expediente CDHDF/III/122/GAM/09/D6817**

El presente caso, está vinculado con la construcción del conjunto habitacional Unidad San Juan de Aragón, ubicado en Calzada San Juan de Aragón, Colonia D.M., Delegación Gustavo A. Madero, que a la fecha alberga a un aproximado de 2400 familias en esa demarcación político administrativa, la cual se encuentra totalmente habitada sin cumplir íntegramente con la normatividad y condicionantes a que fue sujeta la construcción y operación del proyecto, y que de acuerdo al dictamen del personal de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, presenta situaciones de riesgo, sin que la autoridad delegacional haya tenido una actuación eficiente para que la empresa que construyó el complejo habitacional cumpla con las disposiciones normativas aplicables.

<sup>42</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 69.

<sup>43</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 70.

Este proyecto obtuvo autorización en materia de impacto urbano desde el año 2000, tres licencias de conjunto para su construcción en los años 2001 para 600 viviendas, 2002 para 630 y en 2004 para 1200,<sup>44</sup> mismas que se encuentran habitadas. Sin embargo, respecto a la etapa III del conjunto habitacional, la autoridad delegacional reconoció que no cuenta con documento de uso y ocupación emitido por la Delegación<sup>45</sup>, lo que es un incumplimiento a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, argumento que incluso han utilizado la misma autoridad para negarse a atender ciertas problemáticas de la Unidad Habitacional.<sup>46</sup>

La importancia de la intervención de la autoridad delegacional en la emisión del uso y ocupación de las nuevas viviendas u obras en general radica en que, es en esta etapa del desarrollo de los proyectos constructivos que las autoridades tienen la oportunidad de verificar que lo registrado en las manifestaciones de construcción se haya cumplido previo a autorizar el inicio de la vida útil del proyecto y ser usado para el fin a que fue destinado. Además de que es en ese momento en el que se terminan las funciones del Director Responsable de Obra e inician las del propietario o poseedor quien se constituye como responsable de la operación y mantenimiento de la construcción a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene<sup>47</sup>. Situación que no aconteció en este caso, dejando a los habitantes en situación de incertidumbre respecto al obligado a cumplir con los trabajos fallantes en la obra, algunos de los cuales han generado situaciones de riesgo.

Los derechos humanos de las persona habitantes de la tercera etapa del proyecto constructivo de que se trata se ven vulnerados ante la evasiva de la actuación de la autoridad delegacional de atender las problemáticas que se presentan con el argumento de que dicha obra no cuenta con el uso y ocupación por parte de las autoridades.<sup>48</sup> Lo que resulta incongruente considerando que es esa autoridad la que debe velar por el cumplimiento del Reglamento de Construcciones y exigir a la empresa constructora realizar lo necesario a efecto de que se entregue el Uso y Ocupación de la Unidad Habitacional, ya que de acuerdo a dicho reglamento, corresponde al responsable de la construcción e incluso al Director Responsable de la Obra, en este caso la empresa constructora

<sup>44</sup> Anexo V. Caso F, evidencias 72, 91 y 96.

<sup>45</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 94.

<sup>46</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 89.

<sup>47</sup> **ARTÍCULO 40.-** Las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán:

[...]

III. Cuando la Delegación expida la autorización de uso y ocupación de la obra. [...]

**ARTÍCULO 70.-** Recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, se procederá conforme a lo siguiente:

I. La Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación, para lo cual el propietario o poseedor se constituirá desde ese momento, en los términos del artículo 68 de este Reglamento, en el responsable de la operación y mantenimiento de la construcción, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad e higiene; dicha autorización se otorgará en un plazo de cinco días hábiles contados a partir de que se hubiere presentado el aviso de terminación de obra. Transcurrido dicho plazo sin que exista resolución de la autoridad, procederá la afirmativa ficta, y

II. La Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas.

<sup>48</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 92.



una vez finalizado el proyecto, presentar los documentos necesarios ante la Delegación y obtener en Uso y Ocupación,<sup>49</sup> y no a los habitantes tramitar el con el Uso y Ocupación respectivo.

Por otra parte, es de mencionar que la construcción de este proyecto desde el inicio, no ha proporcionado certeza en cuanto a las características y condiciones de su desarrollo. Lo anterior, en virtud de que la autoridad delegacional ha permitido la modificación de las condiciones de la construcción y uso en detrimento de sus habitantes, principalmente los ubicados en la etapa III que fue la última en edificarse y que además presenta otra característica a considerar, y es que ésta es la etapa destinada a la vivienda de interés social.

En primer término, dentro de los aspectos objeto de incertidumbre y de modificaciones, fue el equipamiento urbano.

En el caso de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón, de la simple vista a la imagen satelital se percibe la diferencia entre las distintas etapas del proyecto; la primera etapa cuenta con canchas deportivas y espacios libres, en la segunda etapa ya no se observan canchas deportivas y se aprecia menos espacio sin construcción, pero se conserva una densidad de construcción razonable y en la tercera etapa tenemos una saturación de espacios de vivienda y estacionamiento, así como la existencia de un centro comercial que ocupa todo el frente de la vía pública del predio de la tercera etapa.<sup>50</sup>

Ahora bien, de la revisión de los documentos que autorizan la construcción de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón, se desprende que desde el inicio del proyecto existió incertidumbre respecto a la ubicación y destino del equipamiento propuesto por la empresa constructora y autorizado por la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero.

De acuerdo al Dictamen Favorable al Estudio de Impacto Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el proyecto de que se trata se encuentra en un área de 112, 761. 00 m<sup>2</sup>, en donde la superficie de construcción sería de 146, 294.22 m<sup>2</sup> y se destinarían a áreas libres 65, 058.57 m<sup>2</sup> equivalente a 57.6% de la superficie total del terreno y respecto al equipamiento urbano consideraba que se proporcionaría una superficie de 3,382.83 m<sup>2</sup> equivalente al 3.00% de la superficie total del predio.<sup>51</sup>

Este proyecto se autorizó por la Secretaría de Desarrollo Urbano en el año 2000 y para el año 2004 la empresa constructora había solicitado ya modificaciones al mismo<sup>52</sup> de las que destaca el quinto aviso de Modificación al Estudio de Impacto Urbano, relativo al área de equipamiento urbano, en el que informó que el equipamiento correspondiente a la Etapa I con domicilio oficial en Calzada San Juan de Aragón y la etapa II con domicilio oficial en Cerrada Paseo de la Unión internacional, serían otorgados en la Etapa III con domicilio oficial Calzada San Juan de Aragón. Situación que fue aprobada en el mismo 2004, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal,

<sup>49</sup> **ARTÍCULO 40.-** Las funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables, en las obras y casos para los que hayan otorgado su responsiva se terminarán: III. Cuando la Delegación expida la autorización de uso y ocupación de la obra.

<sup>50</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 105.

<sup>51</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 72.

<sup>52</sup> Anexo V. Caso E, evidencias 73, 75, 79 y 80.





la cual ratificó la autorización de impacto urbano emitida en el año 2000 y autorizó que el Equipamiento Urbano se desarrolle en su totalidad en la Etapa III.<sup>53</sup>

Estas determinaciones de la empresa constructora respecto a la ubicación del equipamiento urbano fueron aceptadas por la autoridad delegacional, sin la menor objeción o requerimiento a la empresa para que considerara un equipamiento urbano con diferente ubicación y uso, asimismo sin prever que al autorizar el equipamiento comercial, automáticamente se descartaban el cubrir las necesidades de esparcimiento y recreación para las más de dos mil familias concentradas en esa Unidad Habitacional. Y con mayor razón a las 1200 familias que habitan en la etapa III del proyecto y que se trata de la vivienda de interés social, que tiene mayor densidad habitacional y menos espacios en general. De esta forma el Conjunto Habitacional y su área de equipamiento realizado por la empresa constructora y autorizado tanto por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como por la autoridad de la Delegación Gustavo A. Madero quedó integrado con el uso comercial ocupando todo el frente del predio como se aprecia en la imagen que obra en el expediente de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.<sup>54</sup>

De igual forma, los habitantes de esta Unidad habitacional, específicamente los de la Etapa III, han visto vulnerada la seguridad y tranquilidad que debe ofrecer una vivienda digna desde el punto de vista de que sus viviendas no les dan certeza del uso del domicilio oficial que les corresponde, lo anterior en virtud de que en esta etapa la vivienda quedó con salida a la vialidad interior y no cuenta con una salida amplia de seguridad y emergencia hacia la Calzada San Juan de Aragón, como pudo dar fe personal de esta Comisión.<sup>55</sup> Máxime que se observó que el acceso a la vía pública de Paseo de la Unión y Calzada San Juan de Aragón cuenta con una reja que en el mes de septiembre de 2010, tenía sellos de clausura del Instituto de Verificación Administrativa,<sup>56</sup> sin embargo dicho Instituto informó no contar con ningún procedimiento de verificación al respecto.<sup>57</sup>

De acuerdo al artículo 30 del Código Civil para el Distrito Federal, el domicilio legal de una persona física es el lugar donde la ley le fija su residencia para el ejercicio de sus derechos y el cumplimiento de sus obligaciones, aunque de hecho no esté allí presente. Ahora bien, para que sea fijado un domicilio oficial existen instrumentos administrativos como es la constancia de alineamiento y número oficial que da a conocer los datos de identificación del inmueble y de acuerdo a la información proporcionada por el peticionario F su domicilio está ubicado en Avenida San Juan de Aragón, sin embargo como lo pudo constatar personal de esta Comisión, el número oficial que tiene asignado corresponde al de una Plaza Comercial donde se encuentra un Office Depott y otros negocios, y la Unidad Habitacional físicamente se ubica sobre la calle denominada Cerrada Paseo de Unión Internacional, siendo por esa calle su único acceso a la vía pública y no por Avenida San Juan de Aragón.

Ahora bien, personal de esta Comisión, acudió a la unidad habitacional en donde habita el peticionario F, dio fe de que la entrada a dicha unidad se localiza sobre Cerrada Paseo de la Unión.<sup>58</sup>

<sup>53</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 78.

<sup>54</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 84.

<sup>55</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 88.

<sup>56</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 100.

<sup>57</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 101.

<sup>58</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 87.



De la información anterior podemos desprender que la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, autorizaron la construcción de la Etapa III de la Unidad San Juan de Aragón, en un proyecto constructivo de uso mixto habitacional y comercial que no da certeza jurídica al peticionario F respecto del uso de su domicilio oficial, ya que privilegiando al comercio se le permitió instalarse ocupando todo el frente de vía pública que corresponde al número oficial sin permitir tener acceso a las viviendas por Calzada San Juan de Aragón ni siquiera para efectos de que se identifique que dicho predio corresponde al domicilio de los habitantes de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón III Etapa, de acuerdo al número oficial de sus escrituras.<sup>59</sup>

Lo anterior, independientemente de que obliga a los habitantes de la Etapa III de la Unidad Habitacional, a ingresar a dichas viviendas por otra vía que, si bien es pública, no es la que corresponde a su domicilio oficial, lo que provoca incertidumbre jurídica ya que físicamente no existe indicio alguno que acredite que sobre la avenida San Juan de Aragón se encuentre dicha Unidad o al menos cuente con un acceso a tales viviendas que haga efectivo el uso del número y domicilio oficial.

Esta Unidad Habitacional también presenta incertidumbre respecto a las subdivisiones de que fue objeto el predio original. Lo anterior es así ya que el proyecto original se autorizó en un predio de 112,761.33 m<sup>260</sup>. Respecto del cual se autorizó una subdivisión en dos fracciones; fracción 1 de 30,609.50 m<sup>2</sup> y fracción 2 de 80.707 m<sup>261</sup>. Posteriormente con fecha 1 de octubre de 2002, funcionarios en la Delegación en Gustavo A. Madero, autorizaron la subdivisión del predio con superficie de 80,703.83 m<sup>2</sup>, en tres fracciones: la primera de ellas con superficie de 45,420.724 m<sup>2</sup>, la segunda con una superficie de 24, 459.16 m<sup>262</sup> y una más de aproximadamente 8, 000 metros cuadrados.

Sin embargo, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, informó respecto del domicilio del peticionario F, que cuenta con registro que ampara el domicilio en la fracción uno resultante de la Subdivisión de predio con superficie de 45,420.724 m<sup>2</sup>, en el que consta inscrito Régimen de Propiedad en Condominio.<sup>63</sup> Y de la consulta realizada por personal de esta Comisión al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, resultó que la cuenta catastral del predio en el que se construyó la Unidad Habitacional Torres de San Juan de Aragón Etapa III corresponde a un predio con una **superficie de 28,553.0m<sup>2</sup>**.<sup>64</sup>

De igual forma en este caso vemos que las autoridades han sido omisas en exigir el estricto cumplimiento de las condicionantes de la Autorización de Impacto Urbano.

Como se acredita con la copia del oficio 03 CO 03/03 000/1230 de 25 de febrero de 2000, firmado por el entonces Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y

<sup>59</sup> Anexo V. Caso F, evidencias 81 y 82.

<sup>60</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 72.

<sup>61</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 73.

<sup>62</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 76.

<sup>63</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 102.

<sup>64</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 106.

Vivienda, se emitió un Dictamen Favorable al Estudio de Impacto Urbano N° 008/00<sup>65</sup> del cual se desprende que la ejecución de dicho proyecto constructivo se encontraba condicionado al cumplimiento de condicionantes, al respecto, a más de diez años de emitida la autorización de Impacto Urbano y cuando ya se encuentra ocupada la Unidad Habitacional San Juan de Aragón, aún no se ha acreditado en cumplimiento del total de las condicionantes de impacto urbano. Lo anterior no obstante que la autoridad delegacional otorgó la tercer licencia de conjunto para la construcción de las 1200 viviendas condicionada a que se ejecutaran paralelas a la obra las medidas de mitigación de la autorización de Impacto Urbano<sup>66</sup>, y que en el año 2006 la Secretaría de Transportes y Vialidad, en seguimiento a las medidas de mitigación del impacto urbano, informó que se revisaron los planos del proyecto de estacionamiento de la Tercera Etapa del desarrollo y era necesario reubicar 200 cajones de estacionamiento<sup>67</sup>.

La misma Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial da cuenta del incumplimiento a las medidas de la Autorización de Impacto Ambiental, mediante resolución en fecha 22 de febrero de 2008<sup>68</sup>.

Ya que como se pudo acreditar con la Copia del Oficio número DGAU.11/DOUL/334 de fecha 11 de febrero de 2011, suscrito por el Director de Operación Urbana y Licencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informa a este Organismo respecto del cumplimiento de las medidas de mitigación impuestas en el Dictamen de Impacto Urbano, para la construcción en el predio ubicado en Calzada San Juan de Aragón número 544, colonia D.M Nacional, que en los archivos consta que la empresa Desarrolladora Metropolitana S.A. de C.V., ingresó un escrito informando que aún no se tiene la construcción de dos puentes peatonales en la parte sur y oriente en la intersección de la Avenida Eduardo Molina e instalación de malla ciclónica en las instalaciones de la misma señalización horizontal y vertical de la calle Norte 64 y su prolongación Antiguo Camino Atzacolco, para que dicha vialidad opere en doble circulación en todo su tramo, señalización horizontal y vertical en la intersección de las calles Norte 64, Oriente 157 y Ferrocarril Hidalgo, reordenando las zonas de ascenso y descenso del transporte colectivo, Adecuación geométrica en la intersección de Av. Eduardo Molina y Pelicano; Solución geométrica en la intersección de Av. Gran canal y Av. San Juan de Aragón, señalamiento complementario horizontal y vertical en las siguientes vialidades: Av. San Juan de Aragón, tramo Eduardo Molina- Camino a San Juan de Aragón y Av. Eduardo Molina, tramo Río de Guadalupe a José Ma. Morelos, así como la Construcción de un colector de aguas combinadas de 0.76 metros de diámetro, sobre Calzada San Juan de Aragón y Av. Gran Canal. El SACM sustituyó éste colector por otro de 1.22m de diámetro que descargará en la planta de bombeo No. 7<sup>69</sup>.

Lo anterior deja ver claramente que la empresa acepta que no ha cumplido las condicionantes a que se obligó y que aún en 2013 la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no había requerido el acreditar el cumplimiento de tales condicionantes, pues a requerimiento de información por parte de esta Comisión dicha Secretaría remite copia del oficio número SEDUVI/DGAU/2044/2013 de fecha 12 de febrero de 2013, suscrito por el Director General de Administración Urbana de la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Lic. Luis Antonio García Calderón, mediante el cual informa que obra

<sup>65</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 72.

<sup>66</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 79.

<sup>67</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 85.

<sup>68</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 86.

<sup>69</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 99.

en sus archivos desde 2011, de lo que se puede afirmar que esa es la información más reciente con la que cuenta<sup>70</sup>.

Lo anterior sin contar con las modificaciones de condiciones de que fue objeto el proyecto respecto a los materiales a utilizar en la construcción principalmente de las escaleras.

Las características antes citadas que se resumen en: la existencia de factores de riesgo, la falta de certeza jurídica de domicilio oficial, la falta de documentos de uso y ocupación de la Unidad, las constantes modificaciones a que fue sometido el proyecto de construcción en perjuicio de los habitantes de la Tercera Etapa de la Unidad San Juan de Aragón, son violatorias de los derechos humanos a la seguridad jurídica del peticionario y el resto de los habitantes de la Tercera Etapa de la Unidad Habitacional Torres de San Juan de Aragón.

### **Caso G. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/11/D4348**

A principios del año de 2010 en la calle de Nogales colonia Roma, Delegación Cuauhtémoc, una constructora inició la edificación de un edificio para vivienda con la demolición del inmueble existente en el predio. Dicha constructora obtuvo el Registro de la Licencia Especial de Construcción y de la Manifestación de Construcción en los meses de febrero y octubre respectivamente por parte de la autoridad delegacional en Cuauhtémoc, para obtener dicho registro se utilizó un certificado de uso de suelo en donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, hizo constar que en aplicación de la Norma de Ordenamiento 26, en ese predio se permite construir un edificio de hasta seis niveles para vivienda de interés social.<sup>71</sup>

De acuerdo a la información remitida por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Delegación, esta obra además de los registros anteriores, contaba con la solicitud de constancia de alineamiento y número oficial, certificado de zonificación de uso de suelo y factibilidades, dictamen técnico del área de conservación patrimonial, visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes, aviso de ejecución de obras e conjuntos habitacionales y visto bueno del Sistema de Aguas de la Ciudad de México<sup>72</sup>, es decir, la obra tenía toda la documentación necesaria para su realización, así como memoria técnico descriptiva del proyecto.

Incluso la misma Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal realizó una investigación sin detectar incumplimientos en cuanto a la obtención de la documentación necesaria para la construcción.<sup>73</sup>

Lo anterior, presuponia que la construcción del edificio sería en total acatamiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Complementarias por lo que las personas que habitaban los predios colindantes a la obra no tendrían de que preocuparse ya que tal normatividad prevé las disposiciones técnicas suficientes para garantizar que el desarrollo de una nueva construcción no implicaría modificación de las condiciones de las construcciones vecinas.

<sup>70</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 103.

<sup>71</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 107.

<sup>72</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 111.

<sup>73</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 112.



Máxime que como consta en la información proporcionada por la Delegación Cuauhtémoc, la empresa constructora presentó memoria descriptiva de la demolición, en la que se observó un apartado con el subtítulo de Medidas de Protección a Colindancias.<sup>74</sup>

Sin embargo, a pesar de cumplir con los trámites administrativos, la construcción de que se trata causó afectación al inmueble colindante propiedad del peticionario G, tal como quedó asentado en el oficio número SPC/ER/1145/11 de fecha 02 de diciembre de 2011, dirigido a C. Propietario o Poseedor del inmueble ubicado en Calle Cerrada de Nogales, Colonia Roma Sur, Delegación Cuauhtémoc a través del cual el entonces Subdirector de Protección Civil, hizo constar que la casa que habita el peticionario G está afectada en su lado oriente con un inmueble de reciente construcción, de sótano, planta baja y cinco niveles superiores, se percibió que al parecer no se protegió adecuadamente esta colindancia, durante el proceso de construcción.<sup>75</sup>

Ante tal situación queda claro que si bien de acuerdo a la información proporcionada por la autoridad delegacional y la contenida en la Resolución de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, la empresa constructora cumplía con la parte administrativa de tener las autorizaciones correspondientes, asentándose ello en el acta de visita de verificación, sin atenderse durante la misma que se estuviera dando cumplimiento a la normatividad contenida en el Reglamento de Construcciones y las Normas técnicas complementarias con relación a la protección a colindancias.

En este sentido, el personal de la Delegación que realizó la visita de verificación, omitió verificar que la ejecución del proyecto se ajustara a lo que dispone el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal o sus Normas Técnicas Complementarias, ya que de acuerdo al Reglamento de Construcciones, en su artículo 172 y la sección 2.1. Investigación de las colindancias de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Cimentaciones, se indica que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto además de que independientemente del proyecto de protección a colindancias el cual debe cumplir con la normatividad, es necesario que se justifique la correcta ejecución en la obra mediante documentación fotográfica y notas de bitácora avaladas por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable de Seguridad Estructural en su caso; así como por los documentos de verificación de obra realizados por la instancia correspondiente de la Delegación.<sup>76</sup>

El resultado de la mencionada visita de verificación, fue la base para que la autoridad Delegacional en Cuauhtémoc, emitiera una resolución el 14 de septiembre de 2011, en la que solo se impuso una sanción a la empresa constructora por tener, al momento de la visita, trabajadores sin equipo de seguridad y no contar con redes de seguridad hacia la fachada, sin valorar aspectos como el que no se estuvieran realizando con motivo de la obra afectación a predios colindantes y a que la obra se estuviera realizando conforme al proyecto registrado.<sup>77</sup>

<sup>74</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 113.

<sup>75</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 109.

<sup>76</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 108.

<sup>77</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 108.

### Caso I. Expediente CDHDF/III/121/GAM/11/D5624.

En el presente caso, se vulneró el derecho a la seguridad jurídica del peticionario I, en razón de que la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero, dejó de realizar lo que le mandata la norma, al haber limitado su actuación respecto a una obra privada que se realizaba en el predio ubicado en Calle 313, colonia Nueva Atzacolco, de esa demarcación territorial, a una visita de verificación en la que se revisó solamente la documentación que le autorizara llevar a cabo la obra de demolición y construcción, sin atender aspectos técnicos de la obra, así como por haber determinado en una resolución administrativa sólo como sanción la imposición del estado de clausura porque la misma que no contaba con la autorización que amparara la obra, omitiendo establecer lo relativo a las reparaciones que debían realizarse al inmueble propiedad del peticionario I, el cual resultó afectado con motivo de las acciones de demolición y construcción.

La vulneración del derecho humano a la seguridad jurídica del peticionario inició desde el 2002, año en el presentó queja vecinal ante la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero por la demolición que se estaba realizando a un inmueble vecino misma que le ocasionó daños a su vivienda.<sup>78</sup>

En un peritaje de un Director Responsable de Obra, con número de registro 1330, se concluyó, entre otras cosas, que en la obra de construcción en comento existió falta de un programa de demolición y un proyecto de protección a colindancias como lo establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como la supervisión de un Director Responsable de Obra, además de la utilización de maquinaria pesada para llevar a cabo la demolición sin conocimiento o desconociendo los efectos que esto puede ocasionar a los inmuebles colindantes cuando no hay una dirección con experiencia y apegada a la reglamentación en materia vigente; dejar por un tiempo un terreno al cual se le realizó una excavación de 1.60 m. de profundidad sin trabajarlo, lo que provocó que existan bufamientos en el propio terreno excavado y en los colindantes. Esto aunado a que por Reglamento si una excavación es tal su profundidad que rebase a alguna de las cimentaciones colindantes se está obligado a recimentar esas construcciones de las colindancias porque con la excavación se altera la comprensibilidad del suelo y se permite un empuje lateral del mismo, además de que la tarea de extraer el agua contenida en una excavación sin ninguna supervisión puede degenerar en la deshidratación de parte de los terrenos colindantes ya que el agua provoca una gran presión en los suelos y terrenos donde se satura o se deshidrata, provocando asentamientos diferenciales en las cimentaciones colindantes.<sup>79</sup>

El peticionario I, ve vulnerado su derecho a la seguridad jurídica, cuando la autoridad delegacional, realizó una visita en donde constató la realización de obras sin documento legal alguno que las ampare y, perdiendo de vista el objeto de la queja del peticionario I, en fecha 31 de agosto de 2004, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, resolvió imponer la clausura total y multa ya que el propietario y/o poseedor y/o titular del inmueble no presentó escrito de oposición ni documentación que amparara la legalidad de los trabajos de construcción que se realizaban, asimismo el visitado al momento de la Visita de Verificación no mostró ningún documento que ampara la legalidad de la construcción de obra nueva y los trabajos que se estaban realizando en el inmueble de referencia, los cuales también se llevaban a cabo sin que los trabajadores contaran con el equipo mínimo de seguridad, ni con las medidas mínimas de seguridad necesarias

<sup>78</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 126.

<sup>79</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 131.

para proteger la vida e integridad física de los trabajadores y la de terceros<sup>80</sup>. Cabe precisar que para este caso el propietario o responsable de la obra tramitó una licencia para la demolición sin recoger dicho documento.<sup>81</sup>

De lo anterior se puede concluir que la visita de verificación, el procedimiento administrativo instruido y la resolución omitieron contemplar la verificación de los aspectos técnicos de la demolición y construcción y la autoridad delegacional se limitó a imponer solo clausura.

No obstante lo anterior, el expediente iniciado con motivo de los hechos fue extraviado por la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero, la cual en fecha 17 de agosto de 2011, de una nueva visita de verificación y reposición del procedimiento, informó que no era posible la reposición de autos, ni la reposición de sellos en la obra, no obstante se realizaría una nueva visita de verificación.<sup>82</sup>

En seguimiento a lo anterior, la Delegación Gustavo A. Madero informó haber levantado el estado de clausura de la obra que ocasionó la afectación al inmueble del peticionario I, ya que el responsable dio cumplimiento a la resolución recaída al expediente SV/INVEA/O/086/11, por lo que determinó que el caso se encontraba total y definitivamente concluido.<sup>83</sup> En fecha 25 de junio de 2013, la Delegación informó a esta Comisión del levantamiento definitivo de los sellos de clausura al inmueble en comento ya que se pagaron las multas impuestas, se exhibió la documentación que acreditaba la legalidad de los trabajos realizados y se subsanaron las irregularidades sancionadas,<sup>84</sup> ello sin que el peticionario I encontrará atención a la queja por la afectación a su vivienda ya que incluso por parte del Instituto de Verificación Administrativa, quienes pese a haber realizado visita de verificación, determinaron imposibilidad para continuar con su procedimiento administrativo, derivado de la información contenida en el acta de visita verificación resultó insuficiente<sup>85</sup>.

En este caso este Organismo documentó la omisión que tiene la autoridad delegacional respecto de realizar visitas de verificación para determinar si técnicamente la ejecución del proyecto se desarrolla apegado a las disposiciones que para ello contiene tanto el Reglamento de Construcciones así como las Normas Técnicas Complementarias.

Omisión que ha permitido a la fecha que el inmueble del peticionario continúe afectado, como lo confirmó su hija.<sup>86</sup>

#### **Caso J. Expediente CDHDF/III/121/GAM/II/D6466**

En este expediente esta Comisión acreditó igualmente violación al derecho a la seguridad jurídica en agravio de la peticionaria J, en razón de una actuación inadecuada de la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero, en el procedimiento administrativo instaurado para la atención de la queja presentada por la peticionaria J, derivada de la afectación ocasionada a su vivienda ubicada en calle

<sup>80</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 128.

<sup>81</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 130.

<sup>82</sup> Anexo V. Caso I, evidencias 133, 134 y 135.

<sup>83</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 136.

<sup>84</sup> Anexo V. Caso I, evidencias 136 y 137.

<sup>85</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 139.

<sup>86</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 140.

Miguel Miramón, colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero por una construcción privada aledaña ubicada en la Cuarta Cerrada de la calle Valentín Canalizo, que no cumplió con las disposiciones normativas y cuyas actividades colocaron a su inmueble en situación de riesgo.

Esta nueva obra incumplía con las disposiciones del Reglamento de Construcciones y sus normas Técnicas Complementarias, debido a que no consideró la separación de colindancias, hecho del que da fe mediante dictamen emitido, un Director Responsable de Obra con número de registro 1321, en fecha 25 de agosto de 2011, en el que además determina que éste hecho ha generado afectación al inmueble de la peticionaria J.<sup>87</sup> Estas afectaciones también fueron documentadas por personal de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, la cual en fecha 15 de octubre de 2011, mediante dictamen concluyó que los desperfectos que se observaron en la barda del patio de servicio y al interior del inmueble de la peticionaria eran consecuencia de los asentamientos en el terreno que por el peso ha producido la nueva edificación.<sup>88</sup>

Si bien en el mes de octubre de 2010, la autoridad delegacional tuvo conocimiento de las afectaciones a la vivienda de la peticionaria J, a través de la opinión técnica emitida por su área de protección civil,<sup>89</sup> fue hasta el 21 de octubre de 2011, que realizaron visita de verificación en la construcción responsable de las afectaciones a la vivienda de la peticionaria J. De acuerdo a la información consignada en la resolución del 24 de enero de 2012, la construcción visitada en fecha 21 de octubre de 2011, tenía planta baja y cuatro niveles más, es decir un total de 5 niveles y no exhibió documentación alguna que acreditaba la legalidad de la construcción, destacando la información consignada por los verificadores relativa a que *"no se puede apreciar si se trata de una obra nueva o de una remodelación ya que ésta se encuentra en etapa de acabados"*.<sup>90</sup> Dentro del procedimiento administrativo se solicitó información al Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de la misma Delegación, quien manifestó que en sus archivos sólo se localizaba un aviso del propietario de la nueva obra, para realización de actividades de aplanados, instalación y renovación de mobiliario sanitario, instalación eléctrica, instalación de zaguán en una edificación que sólo constaba de planta baja y dos niveles, según dibujo anexo agregado por el interesado al aviso de obras que no requieren manifestación de construcción.<sup>91</sup>

Dicho procedimiento fue resuelto en fecha 24 de enero de 2012, mediante resolución administrativa en la que sancionaron al propietario de la nueva construcción colindante con el predio de la peticionaria J, con una multa por la construcción de un cuarto nivel así como clausura total y temporal de los trabajos de construcción, por no contar con extinguidor, no exhibir botiquín de primeros auxilios, además de la clausura total y temporal del cuarto nivel con un cuarto de servicio y el cubo de la escalera, hasta en tanto exhibiera los documentos idóneos que amparan la legalidad de los trabajos de construcción realizados, subsanara las anomalías detectadas y sancionadas, y pagara la multa impuesta.<sup>92</sup> Resolución cuya orden de clausura fue ejecutada hasta el 26 de marzo del 2012.<sup>93</sup> Misma que no fue acatada por los responsables de la obra, como se desprende del oficio suscrito por el Subdirector de Verificación de la Delegación Gustavo A. Madero de fecha 22 de

<sup>87</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 142.

<sup>88</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 144.

<sup>89</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 141.

<sup>90</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 147.

<sup>91</sup> Anexo V. Caso J, evidencias 148 y 150.

<sup>92</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 147.

<sup>93</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 151 y 152.



junio de 2012, quien requirió la presentación de denuncia por el posible ilícito de quebrantamiento de sellos en el inmueble objeto de la obra de que se trata.

Como puede observarse, el procedimiento administrativo realizado por la Delegación Gustavo A. Madero no garantizó el derecho humano a la seguridad jurídica de la peticionaria J, ello en virtud de que la autoridad delegacional conocía las causas que motivaron que ésta solicitara la visita de verificación, las cuales eran las afectaciones y la situación de riesgo que ocasionó dicha obra a su inmueble para que se le repararan los daños; y del resultado de la visita de verificación no se apreció que se hubiere verificado el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Construcciones y las de las Normas Técnicas Complementarias, relacionadas con las cimentación y la protección a colindancias, ni siquiera que se haya verificado lo relativo a la separación que debe existir entre inmuebles y que en este caso ya se tenía documentado no existía. Esta falta de separación de inmuebles fue incluso documentado por el mismo personal de esta Comisión, mediante acta circunstanciada a la que se integraron registros fotográficos que permiten afirmar la falta de separación de colindancias entre el inmueble de la peticionaria J y una obra colindante de más de tres niveles de altura.<sup>94</sup>

Ahora bien, la falta de seguridad jurídica se ve también reflejada cuando la autoridad delegacional resolvió imponer como sanción la clausura del cuarto nivel (que de hecho se trata del 5° nivel ya que en el acta se cita planta baja y cuatro niveles, sin embargo, la planta baja cuenta como primer nivel) hasta en tanto se presentaran los documentos idóneos, aún y cuando la misma autoridad debería saber que no es posible contar con ellos, en virtud de que dicha obra no puede ser regularizada por estar violando el Programa Delegacional, al haber construido dos niveles más de los permitidos. Tocante a los niveles con que cuenta la obra, llama la atención que el entonces Subdirector de Verificación de la Delegación, informara que de acuerdo a los documentos que obran en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de esa obra, no fue posible comprobar el número de niveles permitidos en la construcción ya que el visitado no presentó Certificado de Zonificación de uso de suelo.<sup>95</sup> Argumento que carece de toda lógica considerando que en el acta de visita se asentó que el inmueble consta de planta baja más cuatro niveles y que la autoridad delegacional para la calificación de los hechos asentados en la visita de verificación debió conocer y, en su caso, consultar la normatividad aplicable a cada hecho, sin depender de que los visitados aportaran documentos en los que se establecieran las condiciones a que se encuentra sujeta sus obras o actividades.

Por otra parte, tomando en cuenta que sólo fue clausurado un nivel de la vivienda, prácticamente la azotea, la medida de clausura resulta ineficaz pues sin límite de tiempo puede perdurar dicha sanción sin que el particular lleve a cabo acción alguna al respecto y siga usando el total del inmueble. En este caso, debido a que no es posible que la obra obtenga regularización alguna la autoridad delegacional debió determinar la obligación del responsable de la construcción del inmueble a realizar las acciones necesarias para que éste no exceda el número de niveles y de esta forma cumpla con la normatividad de ordenamiento territorial aplicable.

La afectación de que está siendo objeto el inmueble de la peticionaria fue constatada en el mes de abril de 2014 por personal del Instituto de Seguridad para las Construcciones del Distrito Federal,

---

<sup>94</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 149.

<sup>95</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 151.

quienes como resultado de la visita realizada al predio de la peticionaria J, determinaron que se trata de una casa habitación que en su colindancia con la calle Valentín Canalizo "presenta severos daños en un cuarto colindante y los muros de colindancia y perpendiculares a éste generados por el asentamiento diferencial inducido por la obra vecina".<sup>96</sup>

Como se desprende de la información citada la autoridad delegacional omitió llevar a cabo un procedimiento administrativo en el que se atendiera el objeto de la queja de la peticionaria J, al realizar una visita de verificación en la que el personal designado para tal efecto no contaba con la capacidad para determinar si se trataba de una obra reciente, además de que se omitió la revisión de la existencia de separación de colindancias, no obstante que el área de protección civil de la misma Delegación ya lo había constatado, se omitió manifestarse respecto al cumplimiento de la normatividad con relación a los niveles construidos, y lo más importante faltó realizar una verificación para determinar si la obra cumplía con las disposiciones técnicas contenidas en el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Cimentaciones, en las que se indica que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto además de que independientemente del proyecto de protección a colindancias el cual debe cumplir con la normatividad.

#### **Caso L. Expediente CHDF/III/122/AZCAP/12/D3582**

En este caso la Comisión documentó la violación al derecho humano a la seguridad jurídica en perjuicio de la peticionaria L, en virtud de la inadecuada actuación de la autoridad delegacional en Azcapotzalco para hacer cumplir la normatividad en materia de construcciones, respecto a una obra que se realizó en la calle de 1ª Privada de Recreo, colonia El Recreo, de esa demarcación territorial.

Lo anterior, en virtud de que desde 11 de marzo de 2011, la peticionaria L, solicitó a la autoridad delegacional realizara visita de verificación en un predio colindante a su vivienda en virtud de que se realizaba una nueva obra que estaba ocasionando afectación a su inmueble.<sup>97</sup>

Al respecto la autoridad delegacional en Azcapotzalco, reconoció que en fecha 22 de octubre de 2010, emitió registro de manifestación de construcción para el desarrollo de un conjunto habitacional de 5 niveles.<sup>98</sup> Dicho registro se encuentra soportado al amparo de la Norma 26 de Ordenación, relacionada con vivienda de interés social que aplica al predio<sup>99</sup> y, de acuerdo a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, la obra cuenta con certificado de zonificación y el dictamen favorable en materia de conservación patrimonial necesarios para desarrollar tal obra.<sup>100</sup>

En fecha 29 de marzo de 2011, la Delegación practicó visita de verificación e inició la substanciación del procedimiento administrativo, durante ese periodo se emitieron varios dictámenes del inmueble de la peticionaria L a saber:

<sup>96</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 158.

<sup>97</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 170.

<sup>98</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 172.

<sup>99</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 190.

<sup>100</sup> Anexo V. Caso L, evidencias 192 y 193.



La misma autoridad delegacional a través de su área de protección civil, en junio de 2011, dio fe de la afectación que estaba ocasionando esta nueva obra al inmueble de la peticionaria L, haciendo constar que éste tenía agrietamiento en elementos estructurales, es decir, en muros de carga y que la vivienda se encontraba en riesgo de colapso y ponía en peligro la integridad de los habitantes del inmueble y del personal que laboraba en la construcción colindante.<sup>101</sup> No obstante la dictaminación del riesgo de colapso, la autoridad delegacional no llevó a cabo acción alguna para: a) suspender inmediatamente la nueva obra, b) garantizar las condiciones de seguridad del inmueble de la peticionaria L y c) ordenar que el propietario de la obra realizara las reparaciones al inmueble afectado.

Considerando la gravedad de las afectaciones a su vivienda, la peticionaria L requirió la elaboración de un Dictamen Técnico Estructural por parte del Director Responsable de Obra con número de registro 0972, mismo que en fecha 30 de agosto de 2011, determinó, entre otros, que *"la construcción colindante, pone en riesgo la estabilidad del inmueble, en virtud de no haber tomado en cuenta las medidas y recomendaciones que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, motivo por el cual se generan daños al inmueble en estudio"*; la estabilidad estructural del inmueble, se contempla con riesgo, ya que la estructura del mismo, está conformada por muros de carga, así como elementos horizontales y verticales de concreto armado y lozas de tipo bóveda catalana, en la cual, los muros, cadenas y castillos se encuentran fracturados.<sup>102</sup>

Para el 7 de septiembre del 2011, la misma autoridad delegacional ahora por conducto del Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco, sin fundar ni motivar sus actos realizó un informe en el que indicó que la vivienda de la peticionaria L, tiene fisuras por no contar con castillos o elementos de refuerzo vertical de concreto armado, precisó que había grietas verticales casi al acceso, entre otras causas, debido a la falta de cuatropo en el tabique, motivado por ser un tramo añadido generando una junta, determinando que *"no procede imponer medida cautelar de Suspensión de Actividades, ya que no existe un riesgo de colapso en las edificaciones colindantes"*.<sup>103</sup>

Sin considerar el dictamen del área de protección civil de la misma Delegación, y con cita textual del oficio emitido por el Director de Desarrollo Urbano, en fecha 4 de octubre de 2011, la Delegación emitió resolución administrativa en la que determinó no imponer sanción alguna al responsable de la nueva construcción y sólo se le amonestó por obstruir la vía pública, ya que el visitador indicó que había una excavadora sacando tierra del predio pero aún no iniciaban la construcción, y que no observó ningún daño visible a los muros colindantes.<sup>104</sup>

Resulta evidente la ineficacia de la visita de verificación por parte de personal de la autoridad delegacional a la obra, ya que conocían el objeto de la solicitud de la visita de verificación, que era la ejecución de obras que, independientemente de que contarán o no con autorización, se estaban ejecutando sin acatar las disposiciones técnicas para las construcciones que cita tanto el

<sup>101</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 171.

<sup>102</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 173.

<sup>103</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 174.

<sup>104</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 175.



Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como las Normas Técnicas Complementarias.

Ello es así ya que como ha quedado asentado en el presente documento, tanto el Reglamento de Construcciones como las Normas Técnicas Complementarias, contienen disposiciones relativas a la forma en que deben protegerse las colindancias de las nuevas obras durante las etapas de demolición como de construcción, de tal forma que no resulten afectadas con éstas, independientemente de cuál sea el estado del inmueble y sus cimentaciones, ya que incluso para ello se requiere que los constructores realicen estudios donde determinen las condiciones en que se encuentran las cimentaciones colindantes a la nueva obra que se pretenden realizar.

Con fecha 10 de enero de 2012 la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, reiteró que en la vivienda de la peticionaria L, el riesgo de colapso es inminente y pone en peligro la integridad de sus habitantes. En esa misma fecha, la Dirección General Jurídica y de Gobierno, informó que se había realizado una inspección ocular y se observó separación de muro y del desplante colindante del firme de concreto de patio de servicios, y reconoció como causa el corte y excavación que en su momento se generó en el patio colindante.<sup>105</sup> Lo anterior aunado a la solicitud que recibió la autoridad delegacional por parte de un Agente del Ministerio Público, respecto a que se realizara la verificación de la obra e inclusive se considerara la clausura,<sup>106</sup> lo que originó que con fecha 13 de febrero de 2012, la Delegación Azcapotzalco informara que se solicitó al representante legal de la empresa constructora, realizara las acciones conducentes para reparar las afectaciones que habían sido detectadas en las colindancias, respondiendo el representante legal de esa constructora que la obra contaba con un seguro de daños a terceros, que se responsabilizaría de los daños que fueran imputables a la mala ejecución de la misma.<sup>107</sup> Sin que tales acciones se vieran materializadas en la reparación de los daños al inmueble de la peticionaria L y la implementación de las medidas necesarias para prevenir otras.

La situación de grave y continua afectación al inmueble de la peticionaria L por la nueva construcción colindante, fue corroborada mediante peritaje del 30 de marzo de 2012, por el Director Responsable de Obra con número de registro 872, quien afirmó que mientras el edificio que se edificó con la obra nueva no termine de asentarse éste continuará jalando la casa propiedad de la peticionaria L y provocando más cuarteaduras a sus muros, dañando sus castillos, trabes, losas y provocando desplomes, y que se considera de riesgo muy grave el seguir habitando la misma.<sup>108</sup> Por su parte en el Dictamen en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil de fecha 11 de abril de 2012, emitido por el Ing. Arq. Fidel Colín Beltrán, perito oficial de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, se precisa que la barda de tabique rojo tiene un desplazamiento hacia el Éste que se manifiesta en su parte central, producido por los trabajos de excavación del predio vecino y que al rebasar el desplante de la cimentación de piedra del inmueble agraviado, no fue debidamente apoyado con una recimentación de concreto armado, motivo por el cual la masa del subsuelo provoca un empuje horizontal hacia fuera al no tener oposición, produciendo desplazamiento del terreno y hundimientos diferenciales por debajo de la cimentación; estos hundimientos en el terreno son los causantes de los desperfectos que se aprecian en los muros y techos del inmueble en

<sup>105</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 176.

<sup>106</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 178.

<sup>107</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 179.

<sup>108</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 180.

comento<sup>109</sup> [subrayado, fuera de texto original]. La barda está trabajando a tensión de tracción y corre el riesgo de volteo al rebasar su límite elástico.

Muestra de que las afectaciones eran evidentes a simple vista, es la inspección ministerial del personal adscrito a la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, que en fecha 25 de abril de 2012, se presentó al domicilio de la peticionaria L e hizo constar las cuarteaduras que presentaba la barda de colindancia del inmueble de su propiedad con la nueva obra, así como la inclinación hacia el interior, separación de muro oriente con el resto del inmueble y diversas fisuras en el inmueble.<sup>110</sup>

En fecha 8 de agosto de 2012, la autoridad delegacional en Azcapotzalco, acordó imponer la suspensión de actividades en la obra con la finalidad de que no se continuara afectando a predios colindantes por los trabajos de construcción,<sup>111</sup> acción que resultó inoportuna considerando que para el 22 de agosto de 2012, la autoridad delegacional reconoció que la obra se encontraba concluida, aunque no contaba con registro del trámite de Aviso de Terminación de Obra y la Autorización de Uso y Ocupación.<sup>112</sup> Es decir, que pese a la existencia de los diferentes dictámenes de los peritos en la materia que indicaron que la obra estaba ocasionando daños al inmueble de la peticionaria, la autoridad delegacional no tuvo acciones efectivas que impidieran el avance de la obra hasta llegar a su conclusión.

Mediante oficio del 22 de octubre de 2012, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó a la Dirección General Jurídica, ambas de la Delegación Azcapotzalco, que el D.R.O y el corresponsable en su caso de la empresa constructora que autorizó el proyecto arquitectónico debía responder por todas las inconsistencias imputables a la obra.<sup>113</sup>

No pasa desapercibido para esta Comisión la actuación de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Azcapotzalco, que en fecha 31 de octubre de 2012 emitió acuerdo administrativo en el que ordenó girar oficio a la Directora General de Obras y Desarrollo Urbano a efecto de que se acudiera a la nueva obra concluida para determinar si existía en el inmueble un riesgo inminente que pusiera en peligro la vida o la integridad física de las personas o que pudiera causar daños a bienes públicos o a terceros,<sup>114</sup> sin que se tenga información respecto del resultado, lo que genera inseguridad jurídica a las personas ocupantes de ese inmueble respecto a que las condiciones estructurales del mismo no impliquen riesgo.

Este incumplimiento a la normatividad en materia de construcciones por parte de la empresa y la inadecuada actuación de la autoridad delegacional quedó evidenciada una vez más en fecha 21 de enero de 2013, dado que el perito nombrado por la peticionaria L en materia de Arquitectura e Ingeniería Civil, en el expediente 496/2012 ante el Juez 46° de lo Civil, Director Responsable de Obra, Ing. Arq. José Soto Garduño, llegó a la conclusión de que debido a los trabajos de excavación en el predio vecino del Este, y la falta de una recimentación por debajo de la cimentación en estudio,

<sup>109</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 181.

<sup>110</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 182.

<sup>111</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 184.

<sup>112</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 185.

<sup>113</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 186.

<sup>114</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 187.



son la causa de los desperfectos que presenta el inmueble ubicado en 1ª Privada de Recreo, Colonia El Recreo, Delegación Azcapotzalco, propiedad de la peticionaria.<sup>115</sup>

La actitud de la empresa constructora queda reflejada al no aceptar la responsabilidad de los daños ocasionados, lo que ha llevado a la peticionaria L a la gestión de un juicio en la vía civil en el que se declaró que la obra nueva se considera obra peligrosa para el inmueble propiedad de la peticionaria L, sentenciando a la empresa a pagar a los daños materiales ocasionados a la vivienda<sup>116</sup>, situación que no aceptó la empresa promoviendo en su contra medios de defensa hasta el Juicio de Amparo, el cual les fue negado determinando que se acreditó fehacientemente que los daños ocasionados a la vivienda de la peticionaria fueron ocasionados por la nueva obra.<sup>117</sup>

En este caso resulta evidente la falta de actuación eficaz de la autoridad delegacional en Azcapotzalco ante la realización de una nueva obra para vivienda que aún y cuando cumplía con el Registro de Manifestación de Construcción, al amparo de la Norma 26 de Ordenación (para vivienda de interés social), y a decir de la autoridad delegacional se cumplía con un proyecto de protección a colindancias y estudios de mecánica de suelos,<sup>118</sup> además de contar con memoria descriptiva del proceso de demolición en el que se indicó que el mismo sería por medios manuales,<sup>119</sup> en su ejecución no se ajustó a las disposiciones técnicas que contiene el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias, omitiendo la autoridad delegacional realizar acciones efectivas para que se verificara técnicamente la obra, y con base en ello calificar si esta acción de visita fue adecuada y, en su caso, suspender oportunamente su ejecución de la obra. La falta de preparación técnica de los verificadores quedó de manifiesto ya que en el acta de la visita de verificación que realizaron se limitaron a señalar que no había actividades de construcción, ya que sólo se sacaba tierra del predio donde se efectuaba la obra, sin observarse daños, pasando por alto el personal verificador que la propia excavación es ya parte de la construcción y que previo a cualquier actividad la constructora debió tomar medidas de protección de las cimentaciones de los predios colindantes.

#### **Caso M. Expediente CDHDF/III/122/IZTP/12/D4610**

De acuerdo a la información documentada en el presente expediente vecinos de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II, Delegación Iztapalapa, se han visto afectados por la inadecuada actuación la autoridad delegacional de esa demarcación territorial en un caso de construcción en área común, obstruyendo las vías de circulación de la Unidad Habitacional.

En atención a la petición de las y los vecinos con fecha con fecha 26 de enero de 2011, la autoridad delegacional en Iztapalapa, realizó visita de verificación a la obra en construcción en el área común dentro de la Unidad Habitacional Guelatao de Juárez II, en dicha diligencia se documentó que la obra se realizaba sin documento legal que la amparara y como consecuencia con fecha 25 de febrero de 2011, se emitió resolución en la que se determinó que la construcción visitada no contaba con documentación alguna con la que se demostrara la legalidad de los trabajos de construcción como lo establece el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que se impuso

<sup>115</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 188.

<sup>116</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 189.

<sup>117</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 191.

<sup>118</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 177.

<sup>119</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 183.

sanción pecuniaria reiterando la suspensión total de los trabajos de construcción que se ejecutaron en el inmueble ubicado en Unidad Habitacional Guelatao II, frente al edificio 19, número dos y tres, Delegación Iztapalapa, Distrito Federal, impuesta con fecha 26 de enero del mismo año.<sup>120</sup>

A insistencia de las y los vecinos afectados por la construcción con fecha 11 de agosto de 2011, el Coordinador de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, mediante oficio les informó que se estaban llevando a cabo las medidas de seguridad pertinentes en base a la construcción en comento, no sin antes señalar que tenía una sanción pecuniaria y continúa con el estado de suspensión.<sup>121</sup>

No obstante la suspensión impuesta a la nueva obra, en fecha 1 de agosto de 2012, el jefe de Unidad Departamental de Seguimiento y Evaluación de Siniestros, de la Delegación Iztapalapa indicó que la ampliación de construcción en áreas comunes y de servicios además de contravenir las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento así como el Reglamento de Construcciones, conlleva a condiciones de riesgo socio-organizativo, reconociendo que era preciso requerir las acciones coordinadas a efecto de instrumentar los procedimientos técnicos, jurídicos y administrativos a que hubiera lugar a efecto de verificar y regular los trabajos de ampliación en áreas comunes y verdes en la Unidad Habitacional.<sup>122</sup>

En comparecencia ante este Organismo en fecha 24 de julio de 2012, las y los agraviados hicieron constar que los constructores habían ingresado a la construcción sin acatar los sellos de suspensión.

Con fecha 27 de septiembre de 2012, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, informó que el 7 de agosto de 2012, acudieron al sitio y pudieron constatar que los departamentos 101 y 102 habían ampliado sus viviendas al norte y al oriente, cuya loza alcanzaba el nivel de entepiso por lo que en fechas 7 y 17 de septiembre de 2012 se solicitó a la Directora Territorial de Cabeza de Juárez y al Subdirector Jurídico y de Gobierno respectivamente, su intervención a fin de llevar a cabo los procedimientos técnicos, jurídicos y administrativos para verificar y regular los trabajos de ampliación en áreas comunes y verdes de la Unidad Guelatao de Juárez II, frente al edificio 19.<sup>123</sup>

Como siguiente acto mediante oficio del 8 de noviembre del 2012, el Subdirector de Jurídico y Gobierno de la Delegación Iztapalapa requirió al propietario y/o poseedor del inmueble ubicado en Andador Ignacio Zaragoza, Edificio 19, de la Unidad Habitacional Ejército Constitucionalista que en un término no mayor a 3 días retirara todos y cada uno de los obstáculos y obras de su propiedad que invadieran el área común con destino de paso peatonal, por sus propios medios; o en su caso, acreditara con documento idóneo el derecho que le asistía para su procedencia, apercibido que de no hacerlo en el término señalado esa autoridad delegacional procedería al retiro de dichos objetos a su costa. Apercibimiento que no fue atendido por los responsables, por lo que con fecha 14 de diciembre de 2012, personal de la Dirección Territorial de Cabeza de Juárez, propuso integrar y substanciar un procedimiento de recuperación administrativa del área en comento a fin de efectuar la demolición de las obras edificadas en ellas.<sup>124</sup>

<sup>120</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 194.

<sup>121</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 195.

<sup>122</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 196.

<sup>123</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 197.

<sup>124</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 198.

Con fecha 14 de diciembre de 2012, el peticionario M en compañía de otros vecinos fue atendido por la autoridad delegacional en Iztapalapa, la cual se comprometió a realizar lo necesario a efecto de substanciar la recuperación administrativa del área común invadida para efectuar con posterioridad la demolición de las nuevas obras<sup>125</sup>. Posteriormente, con oficio de fecha 13 de mayo del 2013, la Directora Jurídica de la Delegación Iztapalapa, informó a esta Comisión que no se había podido localizar información patrimonial sobre el espacio de mérito, por lo que hasta que no se tuviera la certeza de que dicho inmueble es un bien de dominio público, no se podría llevar a cabo el retiro de la construcción y la recuperación del espacio en comento.<sup>126</sup>

Cabe precisar que en este asunto intervino también la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, organismo que en atención a denuncias emitió dos resoluciones de fechas 27 de marzo y 31 de octubre, ambas del 2013<sup>127</sup>, en las que reiteró la irregularidad de la construcción así como que ésta no es sujeta a regularización, por lo que resolvió que correspondía a la autoridad delegacional en Delegación Iztapalapa imponer como sanción la demolición del inmueble.

En fecha 19 de junio de este año, el Subdirector Jurídico y de Gobierno suscribió oficio por el cual informó que se estaban realizando actuaciones para atender el asunto y que se revisaba un acuerdo para notificar a la persona probable infractora y estar en posibilidades de calificar el procedimiento y emitir la resolución administrativa correspondiente<sup>128</sup>.

De la revisión de las constancias que se recabaron durante la investigación que este Organismo realizó, se observa que la motivación de la autoridad para imponer como medidas de seguridad la suspensión de las obras fue que el acta de verificación indicaba que en la ejecución de los trabajos se detectaron diversas irregularidades consistentes en que se realizaron en áreas de uso común, además no se contaba con equipo o dispositivo contra incendio alguno, ni con botiquín de primeros auxilios, los trabajadores de la obra carecían de equipo de protección personal, aunado a que no fueron presentados documentos que ampararan la obra por lo cual no se tenía certeza de que en los trabajos de construcción se tomaran las previsiones necesarias para proteger la seguridad de los trabajadores o incluso la seguridad de la propia edificación construida representando un peligro grave e inminente, ello atendiendo a que no se contaba responsiva de un Director Responsable de Obra que demanda el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y que dicha medida subsistirá hasta en tanto se subsanen las medidas descritas con anterioridad y se exhibieran los documentos que acreditaran la legalidad de la construcción.

El Reglamento de Verificación Administrativa del Distrito Federal en su artículo 228 fracción I contempla la facultad de las autoridades para imponer como medida de seguridad la suspensión total de las obras, terminadas o en ejecución cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento, por lo que fue adecuada la determinación de la autoridad delegacional en Iztapalapa de imponer tal medida sin embargo, al resolver el procedimiento administrativo de que se trata debió observar lo dispuesto por el artículo

<sup>125</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 199 .

<sup>126</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 201.

<sup>127</sup> Anexo V. Caso M, evidencias 200 y 202.

<sup>128</sup> Anexo V. Caso M, evidencia 203.





248 del Reglamento de Construcciones, y toda vez que se encontraba acreditada la infracción a dicho Reglamento imponer alguna (s) de las siguientes sanciones: amonestación, multa, suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable, clausura, parcial o total; Demolición, parcial o total, lo anterior considerando que como lo reconoce la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, la obra no tiene posibilidades de ser regularizada.

#### **Caso N. Expediente CCHDF/III/122/GAM/12/D4777**

En el año 2009, en el predio colindante con el de las peticionarias se inició una obra nueva en la calle de Valentín Canalizo, en la colonia Martín Carrera, Delegación Gustavo A. Madero, y es a partir del año 2011 que la peticionaria N y otras personas habitantes del lugar propietarios en inmuebles colindantes notaron afectaciones a sus viviendas en la parte colindante con esta nueva construcción.

Tal afectación a la vivienda de una de las agraviadas por causa de la nueva construcción quedó dictaminada por un Director Responsable de Obra, quien en fecha 5 de abril de 2011, determinó que la vivienda de la peticionaria N, tiene desplome de losas, en todos los niveles que conforman el inmueble debido a asentamientos diferenciales producto de falta de sustentabilidad del suelo de cimentación y misma cimentación; fractura significativa de muros de carga longitudinal y transversal, debidas éstas a tensión diagonal presentándose fisuras con dimensiones mayores a las permisibles así como daño en puertas y ventanas debido a deformaciones laterales de la estructura en su conjunto, daños ocasionados debido a que se construyó una casa habitación tipo residencial con semisótano y cuatro niveles sin la debida protección a colindancias e inmuebles aledaños; se excavó para alojar semisótano bajo nivel de banqueteta, no realizando trabajos de recimentación precautoria para dar sustentabilidad y estabilidad a la cimentación de los inmuebles aledaños; no se dejó separación y/o junta sísmica alguna con respecto a las construcciones aledañas, hecho que provocó y seguirá provocando los daños en la estructura de la casa.<sup>129</sup>

La situación de afectación de inmuebles colindantes a la obra, se encuentra documentada por personal de esta Comisión, ya que el 4 de septiembre de 2012, se presentó en el domicilio de las personas afectadas y dio fe de la existencia de cuarteaduras en los techos, paredes y pisos, que a decir de personas que los habitan fueron ocasionados por la obra antes mencionada, en los domicilios visitados.<sup>130</sup> Como se puede apreciar en el registro fotográfico que corre agregado a la misma, las afectaciones ocasionadas a estos inmuebles resultan evidentes.<sup>131</sup>

Ante la solicitud de esta Comisión, la autoridad delegacional en Gustavo A. Madero proporcionó diversa información, precisando que el 21 de octubre del 2011, se realizó visita de verificación a la nueva obra y el 24 de enero de 2012, se emitió resolución administrativa imponiéndose como sanción una multa y clausura total y temporal misma, la cual se ejecutó el 26 de marzo de 2012, agregando que se realizarían las acciones necesarias para hacer respetar el estado de clausura.<sup>132</sup> Sin embargo, para el 17 de julio de 2012, y el 17 de mayo de 2013, la autoridad delegacional tuvo que realizar una reposición de sellos en la obra clausurada por violación a los mismos.<sup>133</sup>

<sup>129</sup>Anexo V. Caso N, evidencia 204.

<sup>130</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 205.

<sup>131</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 206.

<sup>132</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 207.

<sup>133</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 209.



En el mes de septiembre de 2013, la autoridad delegacional informó a esta Comisión que el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana había reconocido que del 1° de enero de 2008 a septiembre de 2013 no existía trámite alguno referente manifestación de construcción, fusión o subdivisión, alineamiento y/o número oficial así como Licencia Especial de demolición,<sup>134</sup> omitiendo mencionar que existía un aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha 02 de junio de 2010.<sup>135</sup>

La falta de Manifestación de Construcción tipo A, B y C, para la obra causante de los daños al inmueble de la peticionaria N, fue reiterada a esta Comisión por la autoridad delegacional en fecha 19 de junio de 2014.<sup>136</sup>

La misma autoridad delegacional en Gustavo A. Madero, el 16 de julio de 2013, a través del área de protección civil, emitió opinión técnica en la que determinó la existencia de riesgo en el inmueble que habita una de las personas afectadas.<sup>137</sup>

A petición de esta Comisión el Instituto de Seguridad de las Construcciones, en fecha 4 de agosto de 2014, realizó inspección estructural ocular a los inmuebles de las personas agraviadas, en la opinión emitida concluyó que uno de los inmuebles presenta afectaciones que ponen en riesgo la seguridad del mismo y la de las personas que en él habitan y los otros no presentan afectaciones visibles que pongan en riesgo la seguridad de los inmuebles. Y al respecto emitió recomendaciones como son: a) por lo que hace al del inmueble con riesgo estructural, realizar un proyecto de reforzamiento avalado por un corresponsable de seguridad estructural, y b) por lo que hace a los otros dos inmuebles reparación de fisuras y su monitoreo, así como colocación de una malla electrosoldada y colocación un mortero se cemento arena.<sup>138</sup>

En este procedimiento administrativo realizado por la autoridad delegacional, sin considerar la información y el dictamen técnico con que ya contaba la peticionaria N, culmina con la sanción de multa y clausura a la nueva obra, en la que no se ve atendida la pretensión en cuanto a los efectos que está ocasionando la obra en los inmuebles, siendo que ese fue el objeto de la solicitud de actuación de la autoridad administrativa delegacional.

Lo anterior en virtud de que la autoridad delegacional, debió de realizar una visita de verificación en la que se determinarían los antecedentes técnicos de construcción de la obra, requiriendo al propietario la presentación de todos y cada uno de los planos y demás información que permitiera conocer la condiciones técnicas en que se desarrolló la obra desde la misma cimentación, con la finalidad de contar con elementos para poder determinar si dicha obra se ajustó a las condiciones técnicas que cita tanto el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal como las Normas Técnicas Complementarias, ya que de no ser así sería un riesgo para quienes habitan el mismo inmueble así como para terceros y sus bienes.

<sup>134</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 210.

<sup>135</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 148.

<sup>136</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 211.

<sup>137</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 208.

<sup>138</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 212.



Independientemente de que la actuación de la autoridad delegacional no haya cubierto el objeto de la solicitud de verificación de la peticionaria N, la falta de eficacia del procedimiento administrativo realizado por la autoridad delegacional respecto a esta obra realizada sin ninguna autorización queda de manifiesto ya que no obstante la sanción impuesta, con fecha 05 de septiembre de 2013, la Subdirección de Licencias e Infraestructura de la Delegación Gustavo A. Madero, reconoció que el responsable de dicha obra no había iniciado trámite alguno referente a Manifestación de Construcción, Fusión o Subdivisión, Alineamiento y/o Número Oficial, así como Licencia especial de Demolición.

Es de resaltar que esta nueva obra que se encuentra ocasionado afectación a la vivienda de la peticionaria N, es la misma que se identificada como la causante de las afectaciones ocasionadas al inmueble de la peticionaria del caso J.

### **Caso O. Expediente CDHDF/III/122/BJ/12/D5336**

En este caso tenemos la afectación a un inmueble que se encuentra catalogado por el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA), por una construcción ubicada en la calle de Goya, colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, que inició con la demolición y posterior construcción de una edificación de 5 niveles, como pudo dar fe personal de esta Comisión,<sup>139</sup> cuando en la zona sólo se permiten 3 niveles de altura.<sup>140</sup>

Desde el 22 de septiembre de 2011, la peticionaria O, quien es propietaria del inmueble catalogado por el INBA, solicitó a la autoridad delegacional en Benito Juárez información respecto de licencias o permisos de demolición emitidos para el predio en el que se realizaba la demolición, de igual forma requirió se realizara visita de verificación a ese predio.<sup>141</sup>

El mismo 22 de septiembre de 2011, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación, respondió a la peticionaria O que no tenía registrado documento alguno que autorizara la demolición, y requirió al Coordinador de Verificación ambos de la Delegación Benito Juárez que interviniera a través de una visita de verificación urgente, haciéndole del conocimiento que dicha demolición no contaba con el registro de licencia especial para demolición.<sup>142</sup>

Posteriormente, el 9 de diciembre de 2011, la autoridad delegacional emitió Licencia de Construcción especial para demolición total con vigencia la 21 de diciembre de 2011, y seis días después el 15 de diciembre de 2011, dicha autoridad registró la Licencia de Construcción Especial para excavación.<sup>143</sup>

No obstante la solicitud de la peticionaria O y del mismo Director de Desarrollo Urbano, la autoridad delegacional practicó la visita de verificación en materia de construcciones hasta el día 14 de marzo de 2012, (seis meses después) en la que asientan que “[...] no se observa ningún trabajo de construcción y a dicho de un vecino tiene más de dos meses que ninguna persona entra al predio

<sup>139</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 237.

<sup>140</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 226.

<sup>141</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 220.

<sup>142</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 221.

<sup>143</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 234.

antes señalado, así mismo se encuentra en estado de abandono".<sup>144</sup> Situación que es diferente a la que asienta el personal de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, quien al acudir al sitio el día 28 de marzo de 2012, hicieron constar en el acta respectiva que en el predio motivo de la obra se estaban llevando trabajos de construcción en "etapa de excavación presumiendo que fue demolido con anterioridad", además de que existía un letrero donde se citaba la Licencia de Construcción Especial No. FBI-0669-4, registro 1306 con fecha de expedición del 12 de agosto de 2011.<sup>145</sup>

Con la información anterior, resulta evidente la inoportuna e inadecuada intervención de la autoridad delegacional en Benito Juárez en el asunto que nos ocupa ya que en primer término, realizó la visita de verificación seis meses después de que se lo requiriera el Director de Desarrollo Urbano de la misma Delegación, tiempo suficiente para que se materializara la construcción, de igual forma existió incongruencia en la información proporcionada por el Director de Desarrollo Urbano, quien afirmó en el mes de septiembre de 2011 la no existencia de Licencia Especial de Construcción, siendo que el personal de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial hizo constar la existencia de un letrero donde se cita el número y folio de una Licencia Especial de Construcción de fecha 12 de agosto de 2011. Situación que genera incertidumbre jurídica respecto de la legalidad de la construcción.

Ahora bien, por lo que hace a lo asentado en el acta de visita de verificación, la autoridad delegacional en Benito Juárez, perdió de vista que el origen de la solicitud de verificación eran los trabajos de "demolición" realizados, de acuerdo a la información del Director de Desarrollo Urbano de esa misma Delegación, sin contar con autorización alguna y afectando un inmueble catalogado por el INBA. Situación que también pasó desapercibida por el área encargada de la calificación del acta correspondiente quienes en fecha 13 de abril de 2012 resolvieron que "del análisis del texto del Acta de Visita de Verificación en Materia de Construcciones del presente procedimiento administrativo, no se advierte irregularidad alguna que sea motivo de aplicación de sanción, por lo que se emite la presente resolución administrativa decretando la conclusión del procedimiento administrativo en el que se actúa".<sup>146</sup>

De acuerdo a la información proporcionada por el Director de Desarrollo Urbano en el mes de febrero de 2012 y la oficina de información pública de la misma Delegación el 16 de marzo de 2012, hasta esa fecha no existía Manifestación de Construcción de Obra nueva para el predio de que se trata.<sup>147</sup>

Ante la falta de actuación de la autoridad delegacional el 7 de agosto de 2012, la Directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, solicitó también el apoyo y colaboración del Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para que se llevara a cabo la verificación y suspensión urgente de las obras relacionadas con el inmueble ubicado en Goya en la Colonia Insurgentes Mixcoac, reiterando a la Delegación que con esa construcción se afectaba un inmueble incluido en la Relación del INBA de inmuebles con valor artístico, por las características estéticas relevantes y cuya conservación es

<sup>144</sup> Anexo V. Caso O, evidencias 223 y 224.

<sup>145</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 233.

<sup>146</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 235.

<sup>147</sup> Anexo V. Caso O, evidencias 222 y 223.

del interés de ese Instituto.<sup>148</sup> Por su parte, el 7 y 9 de agosto del 2012, el Director de Desarrollo Urbano, en atención al oficio del INBA, solicitó al Coordinador de Verificación que se verificara la construcción, en el segundo requerimiento es específico al solicitar que se revisara lo relacionado con las obligaciones del DRO y que se cumpliera con la investigación del tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.<sup>149</sup>

Aunado a ello el 06 de septiembre de 2012, un Visitador Adjunto de esta Comisión dio fe desde la vivienda de la peticionaria O de que en el predio de que se trata a altura que supera el muro colindante se encuentran varillas que conforman futuras columnas de la construcción, así como albañiles que pasan en una distancia cercana al predio de la peticionaria O, sin que exista ninguna medida o algún plástico que proteja al predio de la peticionaria de la posible caída de objetos de la construcción, ni tampoco como medida de seguridad por si llegara a caer algún albañil. Que la construcción se realizaba sin las medidas de seguridad para el predio colindante ni para sus propios trabajadores.<sup>150</sup> En dicha diligencia se constataron los desperfectos que estaba presentado el inmueble de la peticionaria a causa de la nueva obra.<sup>151</sup>

El 10 de septiembre de 2012, la Delegación Benito Juárez, realizó la visita de verificación en el inmueble de mérito, misma que resolvió en 13 de febrero de 2013, omitiendo atender los planteamientos tanto de la peticionaria O, como del INBA y del propio Director de Desarrollo Urbano y determinando que, toda vez que en el acta se asentó que los trabajos realizados en el predio visitado se encontraban amparados en la manifestación de construcción tipo "B" para obra nueva, con número de folio FBJ-0458-12, número de registro RBJB-0116-12, con sello de ventanilla única de fecha veintinueve de junio de dos mil doce y cuya fecha de vencimiento es de veintinueve de junio de dos mil quince, esa Autoridad Administrativa no advertía irregularidad alguna que sea motivo de aplicación de sanción, por lo que no se transgredía el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal,<sup>152</sup> omitiendo pronunciarse sobre reparaciones que se tuviesen que realizar al inmueble de la peticionaria O.

Es importante resaltar que en el mes de junio de 2013, el Subdirector Jurídico de la Dirección Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó a esta Comisión la improcedencia de un procedimiento de revocación respecto de un Registro de Manifestación de Construcción emitido en el año 2012, para el predio en donde se realizó la nueva obra, lo anterior en virtud del desistimiento del representante legal de la constructora, el cual fue ratificado en comparecencia de fecha 23 de noviembre de 2012.<sup>153</sup>

De acuerdo a los registros de la Procuraduría de Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la construcción se desarrolló mientras la autoridad delegacional afirmó no tener registro que la autorizara, el primer registro del 28 de marzo de 2012 indica que se estaba llevando a cabo excavación y para el 10 de enero de 2013, la obra se encontraba ya con cuatro niveles en su

<sup>148</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 227.

<sup>149</sup> Anexo V. Caso O, evidencias 228 y 229.

<sup>150</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 230.

<sup>151</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 231.

<sup>152</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 234.

<sup>153</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 236.



parte de frente y cinco niveles en su parte posterior, resaltando que la autoridad que realizó la suspensión de la obra fue el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y no así la Delegación Benito Juárez.<sup>154</sup>

#### **Caso P. Expediente: CDHDF/III/122/BJ/12/D5596**

Durante el primer semestre del año 2011, se inició la construcción de un edificio en la calle Sevilla, de la colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, misma que ocasionó afectaciones al inmueble del peticionario P, entre ellas el derrumbe de una barda.

En este caso con fecha 2 de junio de 2011, personal de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal dio fe de que en un predio ubicado en la calle de Sevilla, colonia Portales, existía una construcción parcialmente demolida sin que se observara placa, rótulo o lámina que refiriera los datos de la Licencia Especial, modalidad Demolición Total o Parcial.

Para el día 6 de junio de 2011, el Director de Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, quien se encontraban ya enterado de los hechos, dirigió al Coordinador de Verificación de esa demarcación territorial escrito solicitando se realizara una visita de verificación y suspensión de actividades con carácter de urgente, agregando que con fecha 24 de noviembre de 2010 la Ventanilla Única recibió la Manifestación de Construcción por Ampliación y Modificación No. RBJB-0192-10 suscrita por un D.R.O con número de registro 1043, misma que se había remitido a la Dirección Jurídica en esa Delegación, para que procediera conforme al Reglamento ya que el mismo presentaba irregularidades e inconsistencias, informando además que no se localizó Licencia de Construcción Especial por Demolición.

Con la fecha anterior, el peticionario P recibió oficio de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación en la que le informaron la existencia de la manifestación de construcción con base en una la solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 25 de octubre de 1991, emitida por la entonces Dirección de Reordenación Urbana y Protección Ecológica (hoy Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) por medio de la cual se acreditaba presuntamente la existencia de un inmueble para uso habitacional en 2,400 m<sup>2</sup>, y que a esa fecha la manifestación de construcción había sido turnada a la Dirección Jurídica de esa Delegación a fin de que procediera conforme al Reglamento de Construcciones. Además de que ya se había solicitado la verificación correspondiente a efecto de que se aplicaran las sanciones respectivas. En el oficio antes citado, lo que la autoridad delegacional sí incluyó es una argumentación de que no es la Delegación la que autoriza la manifestación de construcción sino que es el propietario o Director Responsable de Obra, y que son ellos los encargados de que se cumpla la normatividad afirmando que a la Delegación sólo le corresponde llevar un control de los registros de manifestación.<sup>155</sup> En este documento la autoridad delegacional omitió informarle al peticionario P que en fecha 16 de mayo de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, había informado que no era factible la validación de la Constancia de Zonificación de Uso de Suelo. Es decir que el documento que presentó la constructora para obtener el Registro de Manifestación de Construcción no tenía validez, es decir que la constructora desde el 24 de noviembre de 2010, se encontraba con un registro de

<sup>154</sup>Anexo V. Caso O, evidencia 233.

<sup>155</sup> Anexo V. Caso P, evidencias 230 y 240.

manifestación de construcción que no es válido, con el cual había realizado indebidamente actividades de demolición.

Aquí tenemos nuevamente evidenciado los efectos de una dilatada actuación de las autoridades involucradas en los procesos de registro de manifestaciones de construcción y revisión de documentación correspondiente, ya que el registro de manifestación de la empresa constructora ingresó a la Delegación en noviembre de 2010 y es hasta mayo de 2011 en que se cuenta con la información respecto al posible uso de documento falso, lo que generó inseguridad jurídica para el peticionario P así como para todos los habitantes del Distrito Federal ya que no se cuenta con procedimientos ágiles que permitan tener certeza de la legalidad de los documentos que utilizan los promotores de las obras nuevas.

Es de hacerse notar la participación del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal en este caso, el cual el 7 de agosto de 2012, realizó visita de verificación al predio motivo de la obra, asentando en el acta respectiva que se trataba de un inmueble en construcción en etapa de desplante en donde laboraban seis trabajadores, en excavaciones para colocación de traveses por debajo del nivel de banquetas, en su interior se observó material para construcción, así como herramientas propias para el trabajo de construcción. De acuerdo a esta acta en la fachada de la obra se observó una lona con datos de la licencia de Manifestación de Construcción tipo B de fecha 2 de julio de 2012.<sup>156</sup>

De los antecedentes de este caso también queda evidente falta de seguridad jurídica, en el momento en que ante la denuncia de la problemática que está afectando el inmueble, específicamente una barda de colindancia, el peticionario P es sujeto de un procedimiento de Requerimiento de Medidas de Seguridad, de fecha 28 de agosto de 2012, suscrito por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, en el que se le requirió que exhibiera el proyecto con el cual acreditara que llevará a cabo los trabajos para subsanar el peligro de desplome de la barda adyacente, apercibiéndole que en caso de ser omiso a ese requerimiento dicha autoridad procedería a realizar las medidas de seguridad que preveía, en su caso, el artículo 109 fracción III de la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, el cual establece la evacuación de los inmuebles.<sup>157</sup>

De esta construcción irregular también tuvo conocimiento la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la cual en fecha 28 de septiembre de 2012 presentó formal denuncia de hechos por la probable comisión del delito de falsificación o alteración y uso indebido de documentos para acreditar los trabajos de demolición y construcción de obra nueva así como la probable responsabilidad del Director Responsable de dicha obra ya que por información proporcionada por Delegación Benito Juárez a la misma Procuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal no validó la Constancia de Zonificación con que se registró la obra.<sup>158</sup>

Ante el hecho de haber otorgado un Registro de Manifestación de Construcción con documento posiblemente falso, en fecha 19 de septiembre de 2012, (cuatro meses después de que la Secretaría

---

<sup>156</sup> Anexo V. Caso P, evidencia 241.

<sup>157</sup> Anexo V. Caso P, evidencia 242.

<sup>158</sup> Anexo V. Caso P, evidencia 243.

de Desarrollo Urbano del Distrito Federal les informó de la no validación de la Constancia de uso de suelo), la autoridad delegacional en Benito Juárez, emitió acuerdo de suspensión temporal total de los trabajos y de inicio de procedimiento administrativo de nulidad de Registro de Manifestación de Construcción para Modificación<sup>159</sup>. Dicha suspensión fue ejecutada el 23 de octubre de 2012, en donde se observó que la obra se encontraba suspendida por protección civil.<sup>160</sup>

Dado lo anterior, la autoridad delegacional en Benito Juárez, no garantizó el derecho a la seguridad jurídica del peticionario P, ya que además de no atender oportunamente la solicitud de verificar la obra que le estaba ocasionando afectación a su inmueble por una demolición, emitió acuerdo en el que le responsabilizan de llevar a cabo lo necesario para subsanar dicha afectación, con apercibimiento incluso de una orden de evacuación en caso de no dar cumplimiento al mismo.

### **Caso Q. Expediente CDHDF/III/121/BJ/12/D6657**

De acuerdo a la información recabada en la investigación y documentación realizada por este Organismo público autónomo, con fecha 16 de diciembre de 2011, se recibió en la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez, un Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para obra nueva con folio de ingreso FBJ-0940-11 y Registro número RBJB-0281-11, para una construcción que se realizaría en un predio ubicado en Calle Antonio Rodríguez, colonia San Simón Ticumac de esa demarcación territorial.

Dicho registro que a decir del Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez fue recibido en el área a su cargo el 12 de febrero de 2012, y al realizar la revisión correspondiente se detectó que no cumplía con la normatividad aplicable ya que no presentó: certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, fianza de responsabilidad civil; Licencia de Demolición; Factibilidad de otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado; Aviso de Ejecución de obra ante la Secretaría del Medio Ambiente, además de incumplir algunos aspectos de Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, como que los departamentos Tipo D1 y D3 del proyecto arquitectónico presentado, no cumplieran con la norma de Ordenación Particular "Superficie y Vivienda" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y que de acuerdo con lo manifestado en los proyectos arquitectónico y estructural no existían superficies libres permeables, motivo por el cual y en cumplimiento a lo dispuesto en la Norma de Ordenación General No. 4 del Programa General de Desarrollo Urbano, se debería presentar el Sistema Alternativo de Captación de Aguas Pluviales autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. Información que se recibió en la Dirección Jurídica hasta el 27 de abril de 2012.<sup>161</sup>

En seguimiento a lo anterior, en fecha 22 de mayo de 2012, la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez, emitió acuerdo de suspensión temporal total y de inicio de procedimiento administrativo de revocación del registro de manifestación de construcción para obra nueva. Suspensión que de acuerdo a la autoridad delegacional, no pudo ser ejecutada ya que según el acta de suspensión de actividades número de folio PA/OB/R/015/2012 de fecha 22 de agosto de 2012, el

<sup>159</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 245.

<sup>160</sup> Anexo V. Caso Q, evidencias 244 y 246.

<sup>161</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 248.



visitado se opuso a la colocación de sellos.<sup>162</sup> Es hasta el día 14 de marzo de 2013, un año tres meses después del ingreso del Registro de Manifestación de Construcción, en que se procedió a ejecutar la suspensión colocando los sellos correspondientes.<sup>163</sup>

Ante tales antecedentes, se hace evidente la dilación en la actuación de la autoridad delegacional en Benito Juárez, respecto a las construcciones. Ello es así ya que en este caso, el trámite de un registro de manifestación que incumplía con la normatividad, ingresó a la ventanilla única con fecha 16 de diciembre de 2011, y se recibió en el área en que se llevaría a cabo la revisión de la documentación, la Dirección de Desarrollo Urbano, dos meses después el 12 de febrero de 2012. El área de Desarrollo Urbano revisó el proyecto y detectó el incumplimiento, remitiendo el expediente a la Dirección Jurídica el 27 de abril de 2012, es decir dos meses más tarde, y a la fecha en que se emitió el acuerdo de suspensión e inicio de procedimiento (22 de mayo de 2012) pasaron poco más de 5 meses y, al 14 de marzo del 2013, fecha en que se ejecutó la suspensión, pasó más de un año. Es decir que del 16 de diciembre del 2011 al 14 de marzo de 2013, dado la dilación de actuación de la autoridad delegacional, se estuvo realizando una construcción que no se ajustaba a la normatividad en materia de construcciones.

Por otra parte, tenemos también que el derecho a la seguridad jurídica del peticionario P, se vio vulnerado cuando la autoridad delegacional no instrumentó procedimientos efectivos para hacer valer sus determinaciones como fue el acuerdo de suspensión de obra, el cual en fecha 22 de agosto de 2012, los visitadores asentaron no poder ejecutar ya que existió oposición del visitado, no obstante las gestiones internas documentadas durante el mes de octubre de 2012, tanto de la Dirección General Jurídica como de la Jefatura de la Unidad Departamental Procedimental y de Amparos de la misma Delegación, solicitando se auxiliaran de la fuerza pública para ejecutar la suspensión temporal de la obra<sup>164</sup>, esta medida no se aplicó hasta el mes de marzo del siguiente año.<sup>165</sup> Mientras tanto la construcción avanzaba al amparo del Registro de Manifestación ingresado a la Delegación el 16 de diciembre de 2011, como fue documentado por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.<sup>166</sup>

Contrario a la dilación del procedimiento administrativo en contra de la empresa constructora, la autoridad delegacional actuó con notoria prontitud al emitir, el 20 de marzo de 2013, tan sólo siete días después de haber ejecutado la suspensión, acuerdo en el que se ordenó archivar el asunto como total y definitivamente concluido al haber operado la caducidad del procedimiento,<sup>167</sup> con el argumento de haber transcurrido más de noventa días sin que se hubiese emitido la resolución administrativa y en consecuencia haber operado la caducidad, ejecutando el retiro de los sellos el día 21 de marzo del 2013.<sup>168</sup>

Resulta también cuestionable el resultado de otro procedimiento administrativo derivado de una visita de verificación realizada al predio en fecha 28 de mayo de 2012, la que tuvo por objeto comprobar que en la realización de las obras de construcción se cumpliera con las disposiciones

<sup>162</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 255.

<sup>163</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 260.

<sup>164</sup> Anexo V. Caso Q, evidencias 256 y 257.

<sup>165</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 260.

<sup>166</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 263.

<sup>167</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 261.

<sup>168</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 262.

legales y reglamentarias aplicables en el Distrito Federal, debiendo contar con la manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, además, de verificar que contara con planos de la obra, libro de bitácora de obra foliado y registrado en la Delegación, que la manifestación de obra se conservara en la misma durante su ejecución, que la edificación se separara de sus linderos con predios vecinos la distancia que por norma debía tener, que la obra se ejecutara con intervención y vigilancia del DRO, que se contara con letrero de identificación de obra, así como lo establecido por las normas técnicas complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.<sup>169</sup>

Como resultado de la visita de verificación de fecha 28 de mayo de 2012, se obtuvo que se trataba de una obra nueva en proceso, la cual se desarrollaba en un predio de forma irregular, en la que se apreció que en la parte posterior se realizó un excavación con un desnivel de 1.30 metros y al interior se advirtió una plantilla de concreto armado, para cimentación así como para columnas, dicha área se encontraba delimitada y señalizada con cinta rosa de protección y varillas, asimismo se observó en la parte posterior del predio tapias de madera con una separación hacia la vía pública de 0.40 metros, en la parte media hacia la parte frontal del predio se vio terreno natural, asimismo se observaron protecciones a colindancias a base de elementos de madera, y que las cimentaciones de los inmuebles vecinos se encontraban recimentadas y protegidas.<sup>170</sup>

A dicha acta, recayó la resolución administrativa de fecha 10 de julio de 2012, emitida en el expediente CV/OV/278/2012, en la que se asentó que no se advertía irregularidad alguna que fuera motivo de aplicación de sanción por lo que se emitió la resolución administrativa determinando la conclusión del procedimiento administrativo en el que se actuaba.<sup>171</sup>

El procedimiento administrativo arriba citado, en la nueva obra no consideró la existencia de los oficios del Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación, entre ellos, uno de fecha 31 de mayo de 2012, a través del cual dicho funcionario solicitó a la coordinación de verificación realizara una visita de verificación y suspensión de actividades con carácter de urgente, dado que se solo se había localizado solicitud de licencia de construcción especial por demolición, misma que fue prevenida y al no subsanar los puntos de prevención se determinó como no presentada, de igual forma el expediente de la manifestación de construcción por obra nueva fue remitido a la dirección jurídica de la Delegación para ejercer las acciones procedentes.<sup>172</sup> Es de resaltarse que a dos días de emitirse la resolución en el citado procedimiento, la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal a través de la Subdirección de Prevención hizo constar que al realizarse una revisión técnica ocular al inmueble propiedad del peticionario P, se detectaron fisuras en los muros en forma vertical y horizontal, así como en los firmes de concreto y que en el predio contiguo se desarrollaba una excavación con trascabo sin que la obra contara con placa con sus datos, determinando que el inmueble del peticionario P se encuentra en riesgo.<sup>173</sup>

Esta evidente parcialidad en las actuaciones de la autoridad delegacional en Benito Juárez, fue observada por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en la resolución administrativa emitida en fecha 31 de octubre de 2013, con motivo de una investigación por estos mismos hechos, en la que como resultado de la investigación se asentó que existieron

<sup>169</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 249.

<sup>170</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 250.

<sup>171</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 252.

<sup>172</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 251.

<sup>173</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 253.

incumplimientos en materia de demolición, ya que si bien en fecha primero de junio de 2012 se expidió Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total Folio FBJ-0222-2012 y número 16/14/073/2012 para llevar a cabo la demolición total de un inmueble de dos niveles en una superficie de 1,045.44 m<sup>2</sup> construidos, se constató por parte de personal adscrito a esa Procuraduría que con fecha 24 de mayo de 2012, que se estaban ejecutando trabajos de demolición sin protección a colindancias, aunado a que con fecha 4 de junio de 2012, la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, colocó sellos de suspensión considerando la existencia de riesgo, derivado de los trabajos de demolición, no obstante la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, hizo la visita de verificación correspondiente y emitió resolución administrativa concluyendo que no había lugar a imponer sanciones relacionadas con incumplimientos en materia de demolición, además de que el proyecto no se ajustaba a lo registrado en la Manifestación de construcción donde se indicó que se construirán 3 torres y no 4 torres como se desplantaron en la obra.<sup>174</sup>

Posteriormente, con fecha 11 de septiembre de 2013, la autoridad delegacional en Benito Juárez autorizó el uso y ocupación del inmueble objeto de la nueva obra de la calle: Antonio Rodríguez, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, haciendo constar que se terminaban los trabajos realizados según Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. FBJB-0281-11 con fecha de expedición 16 de diciembre de 2011, y en virtud de haberse verificado el cumplimiento del proyecto recibido con base a la manifestación fehaciente del propietario o poseedor y del Director Responsable de Obra y corresponsables (en su caso) de haber cumplido estrictamente con las disposiciones relativas, establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos legales vigentes aplicables en la materia.

Por otra parte, es de mencionarse la falta de certeza jurídica que generó en el peticionario la información que le proporcionaron las autoridades respecto al uso de suelo, ya que por una parte en fecha 16 de julio de 2012, el responsable de la Oficina de Información Pública de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, le informó que conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Simón Ticumac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 21 de julio de 2000, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: H4/35 (habitacional, 4 niveles de construcción, 35% mínimo de área libre),<sup>175</sup> sin indicarle que, como lo señala la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, al predio objeto de la obra ubicado en Calle Antonio Rodríguez, le corresponde la zonificación H 6/30 (habitacional 6 niveles de construcción y 30% mínimo de área libre), en razón de la aplicación de la Norma de Ordenación de las Áreas con Potencial de Reciclamiento, que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac, en la Delegación Benito Juárez actualmente vigente.

#### **Caso R. Expediente CDHDF/III/122/MC/13/D1256**

Los vecinos de la Colonia San Jerónimo Aculco, han visto vulnerado su derecho humano a la seguridad jurídica en cuanto a la falta de eficacia de las medidas impuestas por la autoridad delegacional en La Magdalena Contreras para evitar que continúen las obras que no se ajustan a las

<sup>174</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 263.

<sup>175</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 254.



disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal así como las disposiciones normativas en ordenamiento territorial.

Los hechos se suscitan respecto a una obra que se realizó en un predio ubicado en la calle de Minatitlán, Colonia San Jerónimo Aculco, donde se realizó una construcción que no se ajustó a la normatividad aplicable, incumpliendo el uso de suelo de la zona por lo que hace a los niveles de construcción permitidos, así como al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal al realizarse un proyecto diverso al registrado en la Manifestación de Construcción, y no obstante el estado de clausura impuesto por la autoridad delegacional la obra ha continuado hasta alcanzar dos niveles más de los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Con fecha 2 de marzo del 2012, se recibió en la ventanilla única de la Delegación La Magdalena Contreras, un Registro de Manifestación de Construcción Tipo A, en el que el interesado hizo constar que construiría una obra de dos niveles en un predio de la calle de Minatitlán.<sup>176</sup> Las características de la obra contenida en dicha solicitud de Registro cumplía con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, ya que de acuerdo a la información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, al predio objeto de la nueva obra le aplicaba una zonificación básica H3/50, habitacional, 3 niveles y 50% de área libre, densidad baja una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno.<sup>177</sup> No obstante lo anterior, el constructor de la nueva obra no cumplió con lo que había registrado y rebasó los niveles manifestados, situación que fue verificada por la autoridad delegacional mediante dos visitas de verificación de fechas 25 de julio y 9 de agosto de 2012, dentro de dicho procedimientos acumulados en fecha 2 de agosto de 2012, se impuso como medida de seguridad la suspensión de los trabajos. En esos procedimientos, se emitió resolución el 13 de septiembre de 2012, en la que la Delegación impuso como sanción multa y el estado de clausura total e inmediata de la obra.<sup>178</sup> Sin embargo, al ejecutar la clausura ordenada el 21 de septiembre del 2012, el verificador asentó que observó una edificación de 5 niveles de estructura metálica con balcones que sobresalían a la vía pública, es decir, que el constructor y, en este caso, el Director Responsable de Obra, no acataron ni las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ni la medida de suspensión de la obra impuesta por la autoridad delegacional.

Pese a la clausura de la obra impuesta por la autoridad delegacional en La Magdalena Contreras, los responsables continuaron con el desarrollo de la misma, como lo hace constar la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en su resolución del 29 de noviembre de 2013, en la que contenía un reconocimiento de hechos del día 10 de enero 2013, donde personal de ese organismo asentó en acta que la una construcción contaba con 5 niveles con sellos de clausura de la obra impuestos por la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras; además observó que había trabajadores laborando en el último nivel de la construcción. Y en posterior reconocimiento de hechos, realizado en fecha 4 de septiembre 2013, personal de este Organismo señala un predio con 6 niveles de construcción con sellos de clausura impuestos por la Delegación La Magdalena Contreras, durante la diligencia el inmueble se encontró resguardado por personal de la Secretaría de Seguridad

<sup>176</sup> Anexo V. Caso R, evidencia 265.

<sup>177</sup> Anexo V. Caso R, evidencia 266.

<sup>178</sup> Anexo V. Caso R, evidencia 267.

Pública del Distrito Federal, quien informó que esa unidad llevaba un periodo de dos meses realizando la vigilancia del sitio, a fin de evitar que se violaran los sellos.<sup>179</sup>

Dentro de la misma resolución de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial se contempló información de un segundo registro de manifestación que obtuvo la obra el 20 de septiembre de 2012, para un proyecto de 9 viviendas en 4 niveles mismo que tuvo como base un certificado de uso de suelo donde la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal reconoció que al predio le aplicaba la Norma General de Ordenación número 26 para incentivar la vivienda de interés social, por lo que se podían construir hasta 4 niveles de altura. Registro al que tampoco se apegó el responsable de la obra ya que la obra, en septiembre de 2013 contaba ya con 6 niveles de altura.<sup>180</sup>

De lo anterior se desprende, en primer lugar, lo inoportuno de la actuación de la autoridad delegacional quien tardó más de 6 meses para imponer la medida de seguridad de suspensión de las obras, y en segundo término lo inadecuado de tal medida ya que en fecha 25 de julio (día de la visita de verificación) la obra contaba con tres niveles y, dos meses después, para cuando se ejecutó la resolución y se clausuró la obra el 21 de septiembre del mismo año, ésta contaba ya con 5 niveles, no obstante que se encontraba suspendida como medida de seguridad.

Es importante resaltar que, como lo señala la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial en su resolución citada, en este caso existe un Director Responsable de Obra con registro, que al permitir que se ejecutara una construcción con más niveles de los autorizados está incumpliendo disposiciones del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

En este caso, es de resaltar la manifestación del Director General Jurídico y de Gobierno contenida en oficio del 14 de junio de 2013, en el sentido de que en fecha 13 de junio de 2013, se ejecutó una reposición de sellos de clausura en la obra, en el acta respectiva se dio cuenta de la existencia ya de 6 niveles en proceso de aplanado, con estructuras voladas en proceso de colado. Y al respecto se señala, por dicho funcionario público que la Delegación no tenía forma de garantizar que no se cubrieran los sellos de clausura impuestos en el inmueble de mérito, y que se efectuarán recorridos periódicos para verificar que los sellos se encontraran visibles.<sup>181</sup>

De igual forma es importante mencionar que en este caso el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizó visita de verificación el 29 de agosto de 2012, y resolvió la demolición del 5° nivel en fecha 27 de febrero de 2013, determinación que aún no se encuentra firme.<sup>182</sup>

<sup>179</sup> Anexo V. Caso R, evidencia 271.

<sup>180</sup> Idem

<sup>181</sup> Anexo V. Caso R, evidencias 269 y 270.

<sup>182</sup> Anexo V. Caso R, evidencias 268 y 269.

No se debe perder de vista la existencia de la resolución que emitió el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, que ordenó la demolición del quinto nivel de la nueva obra, misma que una vez que quede firme deberá ejecutarse.

- **Violación al derecho a la seguridad jurídica por omisión en el cumplimiento efectivo de resoluciones administrativas en materia de construcciones irregulares.**

Para hacer efectivo el derecho de seguridad jurídica, las autoridades tienen la obligación de garantizar se cumplan sus pronunciamientos. El derecho a la seguridad jurídica sería ilusorio si las autoridades permiten que permanezca ineficaz su determinación, en detrimento de una de las partes, como se analizará en el apartado que sigue:

### **Caso B. Expediente CDHUP/121/MC/08/5989**

En el presente caso, desde mediados del año 2008 la peticionaria B, acudió a la autoridad delegacional en La Magdalena Contreras con la finalidad de hacer constar la existencia de una construcción que no cumplía con la normatividad aplicable en la materia y la cual se realizaba en Avenida San Francisco, colonia San Francisco, de esa demarcación territorial. De la información proporcionada por las autoridades se desprende que en el año 2008 se substanció un procedimiento administrativo en contra del propietario de la construcción y en junio de 2008 se resolvió multa y clausura de las obras por llevarlas a cabo sin las autorizaciones correspondientes, en ese tiempo la obra contaba con 3 niveles.<sup>183</sup>

No obstante lo anterior, sin dar cumplimiento a la resolución ni respetar el estado de clausura el propietario de la obra continuó la construcción e incluso llegó a ocuparla de acuerdo a lo relatado por la peticionaria B en enero de 2009,<sup>184</sup> situación que fue confirmada en fecha 5 de febrero de 2009, por personal de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, quien dio fe de que en Avenida San Francisco, colonia San Francisco, de la Delegación La Magdalena Contreras se observó una construcción con acabados al 100% misma que ya estaba habitada y constaba de 4 niveles consistente en planta baja y tres niveles de aproximadamente 18 metros de frente, en el cuarto nivel de dicha construcción se observaron tres sellos de clausura,<sup>185</sup> insertando registro fotográfico en el que se citó que corresponde a la parte posterior del inmueble en donde se observan 10 ventanas las que tienen vista al inmueble de la peticionaria B.<sup>186</sup> Hechos de los que también dio fe personal de esta Comisión en fecha 15 de septiembre de 2009.<sup>187</sup>

Con fecha 19 de febrero de 2010, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, emitió resolución administrativa en la que determinó que el inmueble edificado con motivo de la acción constructiva, incumplía lo establecido en la zonificación H3/50 que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras, puesto que contaba con un total de cuatro niveles de altura por lo anterior, esa edificación no podía ser regularizada puesto que rebasaba por un nivel de altura, el máximo permitido por el Programa Delegacional de

<sup>183</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 34.

<sup>184</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 31.

<sup>185</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 32.

<sup>186</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 33.

<sup>187</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 35.



Desarrollo Urbano, asimismo, la apertura de las ventanas en colindancia en el inmueble de referencia contraviene lo establecido en el Capítulo 3 numeral 3.4.2.1 fracciones V y VI de los requerimientos para patios de iluminación y ventanas en colindancia de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción, por lo que la autoridad delegacional debía instruir el procedimiento administrativo correspondiente por cuanto hacía al número de niveles, e incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por lo relativo a la apertura de ventanas en colindancia.<sup>188</sup>

Posteriormente, la autoridad delegacional realizó reposición de sellos de clausura en fecha 22 de febrero de 2010,<sup>189</sup> y, en atención a la resolución de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial notificada el 12 de marzo de 2010<sup>190</sup>, inició nuevo procedimiento administrativo mismo que concluyó en fecha 19 de agosto de 2010, mediante resolución administrativa donde ordenó la demolición de un cuarto nivel del inmueble en referencia indicando al responsable que debía dar aviso a esa autoridad delegacional de la fecha y hora en que se llevaría a cabo la misma para hacer retiro de sellos de clausura, previo trámite del permiso correspondiente, apercibiéndole que en caso contrario la Delegación procedería a la demolición ordenada a su costa, entre otras sanciones como la clausura de las ventanas a colindancias que infringen lo establecido en los artículos 75, 248 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.<sup>191</sup>

Dicha resolución administrativa fue impugnada por el propietario de la obra ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, quien obtuvo resolución favorable, lo que ocasionó la intervención de la peticionaria B como tercera perjudicada para promover Recurso de Apelación ante la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo, el que por resolución de fecha 8 de junio de 2011, se resolvió revocar la sentencia de la Segunda Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo que se traduce en dejar firme la resolución que ordena la demolición parcial del inmueble que rebasa los niveles permitidos. Ante esta última resolución el propietario de la obra se amparó mismo que en fecha día uno de marzo de dos mil doce fue sobreesfido.<sup>192</sup>

Como puede apreciarse la peticionaria B, ha promovido recursos judiciales en defensa de la resolución emitida por la Delegación La Magdalena Contreras misma de la que se reconoció su validez y la cual ha causado estado por no estar pendiente ningún medio de defensa en su contra. No obstante lo anterior, y que desde el mes de marzo de 2012 la resolución que ordenó la demolición se encuentra firme hasta la fecha no se ha dado cumplimiento a la misma, tal como lo confirma la información del 23 de agosto de 2013, mediante oficio suscrito por la Directora General Jurídica y de Gobierno en la Delegación La Magdalena Contreras.<sup>193</sup>

### **Caso C. Expediente CDHUP/III/121/TLAL/09/D2719**

En este expediente esta Comisión acreditó la existencia de una resolución administrativa emitida por el Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Tlalpan en el mes de septiembre de

<sup>188</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 36.

<sup>189</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 37.

<sup>190</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 39.

<sup>191</sup> Anexo V. Caso B, evidencias 38 y 41.

<sup>192</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 40.

<sup>193</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 42.

2005, dentro del procedimiento administrativo SVR/1073/2005, en la que se ordenó al responsable de una nueva obra la demolición de una construcción consistente en una barda que divide un predio con el apercibimiento de que en caso de no realizar la demolición la autoridad delegacional la realizaría a cargo y costa del responsable de la obra.<sup>194</sup> Acción que nunca se ha llevado a cabo.

El peticionario C, estuvo requiriendo a la autoridad delegacional en Tlalpan la ejecución de la resolución, toda vez que el responsable de la construcción no dio cumplimiento a la misma. Además de que les ha requerido con fecha 9 de enero de 2009, se realice las acciones legales necesarias por el quebrantamiento de sellos impuestos por la misma Delegación, sin obtener resultado alguno que solucionara la problemática.<sup>195</sup>

La autoridad delegacional en Tlalpan, ante los requerimientos de este Organismo de cumplimentar su determinación emitida en relación a la obra en comento, en diversas fechas, pretendió justificar su omisión, argumentando lo siguiente: en fecha 24 de julio de 2009 precisó que existía imposibilidad legal y material de llevar a cabo lo ordenado.<sup>196</sup> Posteriormente el 13 de mayo de 2010, indicó que se estaba en estudio para determinar si era posible llevar a cabo la citada demolición, y el efecto que causaría si se demolía la misma, en consideración de no afectar a terceros, debido a que la construcción no era reciente.<sup>197</sup> En fecha 18 de octubre de 2010, precisó que como la demolición se debería llevar en un predio particular, en el cual no se le permitía el acceso al personal de esa Dirección Jurídica, se iniciaría un Juicio Ordinario Civil a efecto de que mediante mandato judicial pudieran ingresar a dar cumplimiento a la citada resolución.<sup>198</sup> El 27 de julio de 2011, indicó que esa autoridad administrativa no tenía facultades para ingresar a un domicilio para llevar a cabo la demolición por lo que solicitó a la Consejería Jurídica una opinión jurídica al respecto.<sup>199</sup> Finalmente, el 9 de julio de 2012, manifestó que existía una última actuación de fecha 3 de junio de 2011, por la cual el Subdirector de Verificación y Reglamentos comisionaba al Personal del Instituto de Verificación Administrativa para que llevara a cabo una inspección ocular y reposición de sellos en el inmueble que nos ocupa.<sup>200</sup>

En este caso la Consejería Jurídica opinó que la Delegación debería apegarse a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal,<sup>201</sup> es decir ejercer las facultades que tenía, para hacer cumplir sus determinaciones.

#### **Caso H. Expediente CDHDF/III/121/XOCH/11/D5533**

Con fecha 20 de octubre de 2006, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Xochimilco emitió resolución administrativa en el expediente 16335-06, en la que se determinó que la construcción realizada en el predio contiguo al del peticionario, ubicado en calle Atlicolco, colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se había llevado a cabo sin contar con la documentación legal que le amparara por lo que como sanción impuso, entre otras, la demolición del tercer y cuarto nivel

<sup>194</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 44.

<sup>195</sup> Anexo V. Caso C, evidencias 45 y 46.

<sup>196</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 47.

<sup>197</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 48.

<sup>198</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 49.

<sup>199</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 50.

<sup>200</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 52.

<sup>201</sup> Anexo V. Caso C, evidencia 51.



de la obra, niveles que se encuentran rebasando la capacidad de construcción en la zona y son causa directa de los daños y hundimiento que presenta la vivienda del peticionario. Dicho documento contenía el apercibimiento de que en caso de no hacerlo así la autoridad resolutora procedería a la demolición parcial a costa del propietario y en caso de requerirse se solicitaría el apoyo de la fuerza pública en términos de lo previsto por los artículos 226 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y 134 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal.<sup>202</sup>

En este caso intervino también la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, la cual realizó una investigación de los hechos y mediante resolución administrativa de fecha 13 de enero de 2009, determinó que al predio ubicado en la calle Atlicolco, colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, le aplica la zonificación habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, por lo que la obra de cuatro niveles realizados en dicho predio contraviene el artículo 72 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, además de que la obra de construcción se llevó a cabo sin contar con la manifestación de construcción correspondiente, y que la misma no podía obtener el Registro de Obra ejecutada en virtud de que la zonificación aplicable únicamente permite dos niveles máximos de construcción.<sup>203</sup>

La ejecución de la demolición ordenada por la autoridad delegacional en Xochimilco es una situación urgente tomando en cuenta el contenido de los dictámenes y opiniones técnicas de personal especializado y peritos en la materia de la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, así como de la Dirección de Protección Civil de la misma Delegación, quienes han determinado que la junta constructiva entre los inmuebles en niveles superiores se pierde llegando al contacto entre inmuebles, por lo que las afectaciones al inmueble del peticionario H se han incrementado y se consideran de tracto sucesivo<sup>204</sup>, así como que la construcción que tiene ordenada la demolición se está hundiendo hacia el lado de la vivienda del peticionario debido a la falta de separación de muros entre la nueva obra y el inmueble propiedad del peticionario.<sup>205</sup>

El propio Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, ha hecho del conocimiento los hechos al Jefe Delegacional en Xochimilco. El 10 de febrero de 2014, después de realizar un recorrido por el inmueble, se apreció que debido al asentamiento diferencial, algunos de los muros de carga presentaban agrietamientos diagonales que ponían de manifiesto la influencia del comportamiento del inmueble colindante, también existían daños en el pretil de la terraza y en la azotea, donde el contacto entre estructuras y empuje ha producido grietas y la deformación del marco de una puerta. Además en caso de un sismo, los daños que ya existían podían verse incrementados, incluso aparecer nuevos. Estableciendo como conclusión que no se cumplía con la separación de colindancias indicadas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se infirió que los hundimientos diferenciales y daños ocasionados en el inmueble ubicado en Atlicolco fueron generados por la construcción vecina, además por el contacto entre estructuras colindantes, la diferencia de alturas de entrepiso y el tipo de suelo del sitio correspondiente a la zona III (lago), podría generarse un golpeteo entre edificaciones durante un evento sísmico de magnitud importante.<sup>206</sup>

<sup>202</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 114.

<sup>203</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 115.

<sup>204</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 116.

<sup>205</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 117.

<sup>206</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 124.

La falta de actuación oportuna y eficaz por parte de la autoridad delegacional en Xochimilco repercutió en el incremento de la afectación al inmueble del peticionario ya que, como lo hizo constar en fecha 18 de julio de 2014 la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal, en su ampliación de dictamen, el inmueble del peticionario muestra incremento en forma, y volumen, es decir las fisuras descritas en anteriores intervenciones se aprecian con mayor magnitud, (incremento de forma) y existen nuevas fisuras. (Incremento de volumen). Circunstancias que se tienen su origen en el empuje generado por el inmueble colindante sur, toda vez que la separación sísmica entre ambos inmuebles es nula no dando cumplimiento a lo asentado en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.<sup>207</sup>

Es importante resaltar que la autoridad delegacional informó que ha realizado varias diligencias para reponer los sellos de clausura en la nueva obra de que se trata,<sup>208</sup> sin embargo tales acciones no justifican la falta de ejecución de la resolución ni colman los extremos del objeto de la denuncia del peticionario pues su inmueble continua en riesgo y con un deterioro continuo. Tal como quedó acreditado en el dictamen Técnico de fecha 15 de abril de 2013, emitido en el área de Protección Civil de la propia Delegación Xochimilco, del que se desprende que el inmueble del peticionario H presenta un asentamiento de norte a sur hacia el inmueble de la construcción, provocado por sobrepeso al subsuelo y posiblemente por la construcción realizada de cuatro niveles en su colindancia de lado sur, asimismo la planta baja presenta una cuarteadura horizontal en el muro de tabique de una recámara ubicada lado sur, en uno de los baños hay presencia de grietas en los muros de tabique, afectando el recubrimiento de azulejo, en las recámaras que se encuentran en el segundo nivel, se detectaron grietas en las esquinas de las ventanas en el muro de tabique prolongándose hacia ambos lados, el área ubicada como sala presentó grietas verticales en el muro de tabique, en los pisos de concreto existían grietas y fisuras en diversas direcciones y desniveladas las puertas de los tres niveles, lo que lo ubicó en una situación de riesgo alto.<sup>209</sup>

Independientemente de los procedimientos de reposición de sellos realizados por la autoridad delegacional, al día de hoy, ocho años después de emitida la resolución que ordenó la demolición de la construcción que afecta la vivienda del peticionario H, ésta no se ha ejecutado vulnerando con ello la autoridad delegacional en Xochimilco, el derecho humano de seguridad jurídica del peticionario.

Es de hacer notar la información proporcionada por la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Delegación Xochimilco, quien reconoció que la Delegación no contaba con Director Responsable de Obra, corresponsable o profesionista que tuviera los conocimientos técnicos adecuados relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico que realizara los dictámenes técnicos necesarios para ejecutar la demolición,<sup>210</sup> situación confirmada por el Director General de Administración al solicitar al Director General Jurídico y de Gobierno informar cuál de sus partidas presupuestales será afectada y a qué área se realizará la transferencia para llevar a cabo la contratación del Director Responsable de Obra.<sup>211</sup>

<sup>207</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 125.

<sup>208</sup> Anexo V. Caso H, evidencias 118, 119 y 120.

<sup>209</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 121.

<sup>210</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 122.

<sup>211</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 123.

La relevancia de dicha información radica en que de acuerdo al artículo 5º del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las áreas competentes en las Delegaciones para registrar manifestaciones de construcción, expedir licencias de construcción especial, permisos y/o autorizaciones, deben contar con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra, con objeto de que emita las opiniones especializadas que le sean requeridas. Sin embargo, al no contar con este personal certificado como Director Responsable de Obra, la autoridad delegacional no cuenta con el apoyo técnico necesario para poder tener una adecuada vigilancia del desarrollo de las nuevas obras que se registran en su demarcación.

No pasa desapercibido para esta Comisión, las acciones y gestiones que ha realizado la autoridad delegacional en Xochimilco para atender el asunto de que se trata, sin embargo, dichas acciones no han sido suficientes para proteger los derechos humanos del peticionario que han llevado a que él y su familia habiten un inmueble catalogado como de alto riesgo, cuyas condiciones de riesgo incrementan día a día, sin que la autoridad delegacional haya tenido acciones eficaces para mitigar y detener dicha situación.

#### **Caso K. Expediente CDHUS/III/122/XOCH/12/D2969**

El 24 de mayo de 2010, autoridades de la Delegación Xochimilco en materia de protección civil emitieron opinión técnica, en la que se asentó que en la 3ª Cerrada de Francisco Villa, colonia Las Animas, Delegación Xochimilco, algunas viviendas presentaban fisuras a 45º ocasionadas por asentamientos diferenciales así como por la carga excesiva al subsuelo producto de las construcciones, que se han llevado a cabo de manera indiscriminada,<sup>212</sup> rebasando los niveles permitidos por la normatividad como lo hace constar la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.<sup>213</sup>

Con fecha 31 de agosto de 2011, la autoridad delegacional en Xochimilco emitió resolución en la que se impuso como sanciones demolición parcial de la obra, clausura y multa al propietario de una obra construida sin autorización en Calle 3ª Cerrada Francisco Villa, colonia Las Animas, Delegación Xochimilco.<sup>214</sup>

El peso que tiene esa obra, radica en que rebasa la altura permitida en la zona; por el número de niveles con que cuenta ha ocasionado daños y afectaciones a la vía pública, consistente en grietas y cuarteaduras en forma vertical.<sup>215</sup> Dicha construcción contraviene la normatividad de ordenamiento territorial al rebasar el número de niveles permitidos en la zona tal como lo acreditó la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en cuyo informe técnico hizo constar que: la zonificación aplicable al predio donde se realizó la construcción es habitacional 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, Densidad R (restringida): 1 vivienda por cada 500m<sup>2</sup> de terreno (H2/50/R), no obstante se constató durante la visita in situ la existencia de una construcción de 4 niveles de altura y que el inmueble sobrepasaba en un 100% la carga adicional que se transmitía al suelo sobre el cual se desplantaba, contribuyendo de esta forma a acelerar los asentamientos diferenciales que se

<sup>212</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 159.

<sup>213</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 166.

<sup>214</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 160.

<sup>215</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 161.

presentaban en la zona, lo que generó afectaciones a la carpeta asfáltica en 3era Cerrada de Francisco Villa y las viviendas aledañas a la construcción, además de que la zona en la que se desplantaba el inmueble se ubica en zona lacustre, integrada por grandes depósitos de arcilla muy blandas, altamente comprensibles y aunado a la sobreexplotación de los relictos lacustres, se había generado un rápido hundimiento en la zona, lo que se reflejaba en agrietamientos en la vía pública y las estructura de las viviendas que se encuentran en el sitio.<sup>216</sup>

No obstante lo anterior, y que la propia Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial determinó en fecha 20 de abril de 2013, que correspondía a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco ejecutar la sanción impuesta en el procedimiento administrativo consistente en la **DEMOLICIÓN PARCIAL** del inmueble por contravenir el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, así como lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda para el Distrito Federal, y en materia de Protección Civil dictaminar el Riesgo motivo de la denuncia para que se diera cumplimiento obligatorio, conforme a la Ley del Sistema de Protección Civil del Distrito Federal, la Delegación Xochimilco no ha ejecutado dicha resolución.<sup>217</sup>

Esta Comisión hace notar el hecho de que la autoridad delegacional en Xochimilco han realizado gestiones relacionadas con el cumplimiento de la resolución y que incluso la Contraloría Interna de ese Órgano Político Administrativo ha emitido un acuerdo de improcedencia a la Dirección General Jurídico y de Gobierno, Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano así como a la Dirección General de Administración de la Delegación Xochimilco, sin embargo esto no es obstáculo para afirmar que independientemente de las acciones que han realizado la autoridad delegacional, es un hecho que no se ha dado cumplimiento a la resolución que ordenó la demolición parcial de la obra que rebasa niveles por lo que incumple con el uso de suelo y que ha ocasionado que el inmueble motivo de la reciente construcción, se encuentre catalogado por la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, como de alto riesgo.<sup>218</sup>

En la integración de la documentación de este expediente destacan las actuaciones de la autoridad delegacional respecto a la ejecución de la orden de demolición, con fecha 3 de octubre de 2012, la Directora Jurídica de la Delegación Xochimilco, informó a esta Comisión que para estar en posibilidad de dar cumplimiento a la resolución se solicitó al Subdirector de Protección Civil el dictamen Técnico y/o Evaluación de Riesgo, respecto a las condiciones de riesgo que podría presentar el llevar a cabo la demolición del inmueble ubicado en 3ª Cerrada de Francisco Villa, colonia Las Ánimas, Delegación Xochimilco,<sup>219</sup> recomendando el área de protección civil de esa Delegación solicitar los estudios de Geofísica del Subsuelo y de mecánica de suelos, así como realizar los trabajos necesarios para mitigar el riesgo existente.<sup>220</sup> De lo anterior podemos identificar nuevamente la problemática de carácter técnico que están enfrentando las delegaciones para ejecutar las sanciones de demolición impuestas a construcciones que incumplen la normatividad, resaltando la necesidad de que cada Delegación cuente con un Director Responsable de Obra que apoye las técnicamente las diligencias y acciones relacionadas con las construcciones.

---

<sup>216</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 167.

<sup>217</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 168.

<sup>218</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 169.

<sup>219</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 162.

<sup>220</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 163.



Cabe destacar la falta de acatamiento a la orden de clausura por parte del propietario de la nueva obra que está ocasionando la afectación así como la falta de una medida eficaz por parte de la autoridad delegacional al respecto ya que de acuerdo a la información proporcionada por la Delegación en fecha 7 de agosto de 2012 se repusieron sellos de clausura, y con fecha 12 de febrero de 2013, personal de la Delegación constató la existencia de ruidos de esmeril cortando loseta dentro de la obra.<sup>221</sup>

#### **Caso S. Expediente CDHDF/III/122/XOCH/13/N1805**

Mediante acta de clausura de fecha 26 de julio de 2010, la autoridad delegacional en Xochimilco suspendió la realización de una obra nueva de 4 niveles que no contaba con la autorización correspondiente para su construcción y rebasa los niveles permitidos.<sup>222</sup>

El 30 de noviembre de 2010, la autoridad delegacional en Xochimilco emitió resolución en el procedimiento administrativo número 160294-2010, en la que resolvió, entre otros, imponer al propietario o poseedor del inmueble objeto del citado procedimiento, la demolición total del tercer y cuarto nivel que se encuentra como excedente en la construcción.<sup>223</sup> Resolución que fue debidamente notificada al responsable de la obra, quien incluso promovió contra la misma, recurso de inconformidad que se tuvo por no presentado por extemporáneo<sup>224</sup>, por lo que dicha resolución es exigible.

Sin embargo, tal resolución no se ha ejecutado por el responsable de la obra ni por la autoridad delegacional, y como lo reconoce la Subdirectora de Verificación y Reglamentos de la Delegación Xochimilco, mediante oficio de fecha 24 de marzo de 2014, respecto a la ejecución de la demolición no se tiene programada ninguna fecha, argumentando que no cuentan con elementos técnicos que permitan ejecutar la demolición en comento.<sup>225</sup>

Lo anterior, no obstante la existencia de la revisión técnica ocular emitida por la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco en fecha 5 de diciembre de 2012, al inmueble ubicado en Calle Orquídea, Colonia Barrio San Esteban, Delegación Xochimilco, propiedad de la peticionaria S en la que se asentó que derivado de la inspección realizada se observó que presenta inclinación de sur a norte y asentamiento de oriente a norte, provocado por el sobrepeso que ha ocasionado la construcción adjunta de 3 niveles (objeto de la resolución de demolición) generando afectaciones en elementos importantes básicos en la planta baja del inmueble en un 40% de su estructura, además presentaba fisuras horizontales y verticales en diferentes direcciones de los muros de tabique, y que catalogan al inmueble de la peticionaria como de riesgo alto.<sup>226</sup>

Este es uno más de los casos en que la autoridad delegacional en Delegación Xochimilco argumentó estar realizando acciones necesarias para garantizar el estado de clausura a través de reposiciones de sellos de clausura. Tales diligencias se han documentado en fechas 2 de marzo de 2011,<sup>227</sup>

<sup>221</sup> Anexo V. Caso K, evidencias 164 y 165.

<sup>222</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 273.

<sup>223</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 275.

<sup>224</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 281.

<sup>225</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 284.

<sup>226</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 279.

<sup>227</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 277.



(ordenado en acuerdo del 16 de febrero de 2011)<sup>228</sup> 5 de junio, 27 junio, 25 de noviembre y 17 de diciembre todos de 2013, de la obra sujeta a procedimiento administrativo como se desprende del oficio de fecha 24 de marzo de 2014 dirigido a esta Comisión, así como de acuerdo de 17 de junio de 2013.<sup>229</sup>

De igual forma se tiene documentado que la autoridad delegacional realizó gestiones relativas a denuncias de hechos por el quebrantamiento de sellos que ha realizado el responsable de la obra hasta su total conclusión<sup>230</sup>.

Actos que, si bien deja ver la intención de las autoridades de realizar trámites y gestiones respecto a mantener el estado de clausura de la obra, estos de ninguna manera cubren los extremos de la pretensión de la queja del peticionario, en razón de que no se ha modificado la situación de la existencia de la obra que excede los niveles permitidos en la zona generando un sobrepeso al suelo y que se encuentra ocasionando afectaciones a su inmueble.

Evidenciando nuevamente la falta de capacidad técnica para determinar lo relativo a la ejecución de la demolición ordenada al reconocer que no se cuenta con el Dictamen para la factibilidad de la demolición de los niveles excedentes en dicha construcción.

Como se desprende de la lectura anterior, las autoridades delegacionales en La Magdalena Contreras, Tlalpan y Xochimilco vulneran los derechos humanos de las personas a una adecuada protección judicial al no garantizar que las resoluciones que esas mismas autoridades han emitido se ejecuten. Lo anterior es así ya que se bien dichas Delegaciones en atención a las denuncias que personas peticionarias formularon, han iniciado el procedimiento administrativo tendiente garantizar los derechos de los interesados, dicha garantía no se ha materializado al no haberse ejecutado la resolución correspondiente.

La autoridad delegacional vulneró el derecho humano de seguridad jurídica al no observar lo dispuesto en los artículos 13 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal que indica que el acto administrativo válido es ejecutorio cuando el ordenamiento jurídico aplicable, reconoce a la Administración Pública del Distrito Federal, la facultad de obtener su cumplimiento mediante el uso de medios de ejecución forzosa, situación que se presenta en los casos que nos ocupa ya que el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, reconoce la facultad a las delegaciones para la ejecución de las demoliciones por cuenta de ellas. Al respecto el artículo 14 de la misma Ley de Procedimiento Administrativo previene que si fuere necesario entrar en el domicilio particular del administrado, la Administración Pública del Distrito Federal deberá observar lo dispuesto por el Artículo 16 Constitucional.

Incluso en los casos de riesgo, este ordenamiento específicamente dispone en su artículo 20 BIS, que tratándose de riesgo a la integridad física la autoridad competente procederá directamente a la ejecución de los trabajos. Como puede observarse de los casos citados las H y K en donde las resoluciones que ordenan la demolición se encuentran recaen sobre inmuebles que están catalogados como de riesgo para las personas.

<sup>228</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 276 y 277.

<sup>229</sup> Anexo V. Caso S, evidencias 282, 283 y 284.

<sup>230</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 280.



Por otra parte la autoridad delegacional ha violado derecho humano a la seguridad jurídica al emitir actos que carecen de la debida fundamentación o motivación y en acciones que permiten la existencia de construcciones irregulares.

### Caso T. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/13/D6023

En este caso tenemos la construcción de una nueva obra destinada a condominio vertical, que ha ocasionado afectación al inmueble que habita el peticionario, tal como lo reconoce el Vicepresidente del Comité Técnico del Colegio de Ingenieros Geólogos de México A.C., en escrito de fecha 11 de junio de 2013, al concluir que las afectaciones y daños causados a la estructura en techos, muros, pisos y azotea, del inmueble del peticionario son resultado de fallas en el proceso de la construcción del condominio vertical colindante con su inmueble en el lindero poniente<sup>231</sup>.

Esta nueva obra obtuvo su Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, con vigencia del 25 de marzo del 2013 al 25 de marzo del 2016<sup>232</sup>, y de acuerdo a la información proporcionada por la empresa constructora presentó proyecto de protección a colindancias de febrero de 2013, suscrito por el arquitecto Óscar R. Núñez Sánchez, Director Responsable de Obra con número de registro 0479, ingeniero Efrén Loza Hernández, Corresponsable en Seguridad Estructural y el Propietario o poseedor del inmueble, en el que se asienta que para proteger las construcciones existentes colindantes con el predio ubicado en la calle de Santa María se procederá en planta de cimentación a colocar protección por medio de tapiales, barrotes y malla ciclónica sujetando el terreno natural en tramos de 5 mts. y deslaves de las construcciones aledañas; con lo cual se podrá evitar que al momento de excavar, se derrumben las construcciones aledañas hasta el momento de hacer el cajón de cimentación y rellenar, así se evitará algún daño físico o material a las colindancias<sup>233</sup>.

Sin embargo, no obstante la manifestación del Director de Responsable de Obra de prever lo necesario, esta obra ocasionó daños a predios colindantes. Tales afectaciones quedaron asentadas en oficio de la Dirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, de fecha 24 de Mayo de 2013, que cita que los muros de carga del primer y segundo nivel del lado oriente, presenta severas grietas y fracturas de piso a techo y que en opinión técnica de esa Dirección de Protección Civil, la nueva obra en la Calle Santa María No. 133, afecta la estabilidad del inmueble ubicado en Calle Doctor Alt y pone en peligro la vida de sus ocupantes por lo que se considera en **RIESGO ALTO**<sup>234</sup>.

La autoridad delegacional intervino en el asunto y en fecha 28 de junio de 2013, imponen como medida de seguridad la suspensión de la nueva obra ya que representa un peligro real e inminente para la integridad física de las personas que laboran en el inmueble verificado y sus colindantes ya que se realizan obras constructivas sin que se tengan las medidas indispensables para proteger la integridad física de las personas que ahí laboran, la seguridad pública y protección a los predios colindantes, exigiendo al responsable presente dictamen de estabilidad y seguridad así como el

<sup>231</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 287.

<sup>232</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 291.

<sup>233</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 285.

<sup>234</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 286.

proyecto de trabajos a realizar a fin de reestablecer el buen funcionamiento del inmueble de mérito y del predio colindante<sup>235</sup>.

Sin embargo, las autoridades delegaciones sin considerar que los hechos son sólo responsabilidad de constructor y que es éste quien realizar lo necesario para que se reestablezcan las condiciones de habitabilidad en el domicilio del peticionario, ordena en fecha 28 de junio de 2013, como medida de seguridad la evacuación del inmueble afectado en el que habita el peticionario y su familia requiriéndole además la presentación de un dictamen de estabilidad y seguridad estructural del inmueble verificado y en su caso el proyecto de trabajos a realizar para restablecer la estabilidad y habitabilidad del inmueble en comento, ambos emitidos por parte de un director responsable de obra y corresponsable<sup>236</sup>.

Es decir que lejos de encontrar la atención a su problemática, el peticionario se encuentra sujeto a desocupar su vivienda sin ninguna garantía, además de tener que realizar los dictámenes y acciones necesarias para restablecer las condiciones de su vivienda. Situación que es del todo ilógica y deja al peticionario sin seguridad jurídica, sobre todo porque es la autoridad delegacional quien debió revisar las medidas propuestas por la constructora y determinar si técnicamente éstas cumplían con las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, y de ser el caso requerir al Director Responsable de Obra propusiera medidas distintas.

Lo anterior, independientemente de que la constructora pudo documentalmente cumplir con las medidas de protección a colindancias pero la autoridad delegacional debe verificar que tales medidas se ejecuten correctamente para no ocasionar afectación a predios colindantes.

En el segundo Dictamen Técnico de Afectaciones de del mes de agosto del 2013, el Comité Técnico del Colegio de Ingenieros Geólogos de México A.C., cita que con base a la integración de los resultados obtenidos, del análisis de la información consultada de diversas fuentes, de estudios y dictámenes previos realizados en el área y de las verificaciones al sitio motivo del dictamen, en el periodo de fines de marzo al 14 de agosto del 2013, de las características del subsuelo del sitio, predominantemente arcilloso a arcilloso limoso, altamente compresible, de lo somero del nivel de aguas freáticas, de la pérdida de humedad de los estratos subyacentes, y que ratifica lo plasmado en el primer dictamen emitido con fecha del 11 de Junio de 2013 respecto a que el origen de las afectaciones y daños a la estructura, pisos, losas, muros, techos, azotea e instalaciones de la casa de Dr. Atl, fue ocasionado por negligencia y la falta de un procedimiento constructivo adecuado para la protección a colindancias durante la excavación y edificación del condominio vertical con estacionamiento subterráneo, sito en Sta. Ma. La Ribera<sup>237</sup>.

En este año, con fecha 6 de mayo de 2014, el Director General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, a solicitud de esta Comisión informó que el documento presentado por la constructora no especifica la adecuada protección de cimientos existentes colindantes, ni se muestran los respectivos dibujos de los detalles constructivos, pues sólo menciona que se debe dar protección por medio de tapias, barrotes y malla ciclónica, sin realizar ningún

<sup>235</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 288.

<sup>236</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 289.

<sup>237</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 290.



detalle, principalmente de la colindancia oriente. Y que Los requisitos que se debieron cubrir son un estudio de mecánica de Suelos realizado por una empresa acreditada, donde se indicara, con base en la estratigrafía del suelo los requerimientos para realizar la excavación, así como el procedimiento constructivo para la recimentación de los cimientos existentes colindantes, en los planos estructurales se debe incluir el proyecto de protección a colindancias en donde se detalle con dibujos el procedimiento de excavación y recimentación de las cimentaciones existentes colindantes, además durante la ejecución de la obra se debe contar con documentación fotográfica y notas de la bitácora de obra con los procedimientos constructivos descritos, dichas notas, así como el estudio de mecánica de suelos y el proyecto de protección a colindancias deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad estructural.

Haciendo incluso recomendaciones relacionados con la vivienda el peticionario, y con base a los daños que el mismo Instituto constató en inspección estructural del 2 de mayo de este año, que incluso quedaron evidenciados en registro fotográfico anexo<sup>238</sup>. Dicha recomendación consiste en realizar un proyecto de reforzamiento de la zona afectada avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, además de no utilizar la parte colindante del inmueble del peticionario con la nueva obra.<sup>239</sup>

Es relevante citar que a solicitud de la Comisión respecto de si en la Delegación se cuenta con el Director Responsable de Obra tal y como lo indica el artículo 5° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el Director General Jurídico y de Gobierno en la Delegación Cuauhtémoc, mediante el cual se informa del periodo de enero de 2007 a octubre de 2012, no se encontraron antecedentes y que del periodo de noviembre de 2012 a la fecha, el nombre del servidor público es el Ing. Arq. Benito Ruíz Guzmán a cargo de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción, contando con el registro de Director Responsable de Obra número 2026 expedido por la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda<sup>240</sup>.

- **Violación al derecho humano a la seguridad jurídica por la falta o deficiencia en la fundamentación o motivación en actos relacionados con construcciones irregulares.**

Autoridades de las delegaciones Coyoacán y Venustiano Carranza han vulnerado los derechos humanos de los peticionarios de los casos identificados con las letras D y Ñ, al haber realizado una incorrecta interpretación y aplicación, la primera de estas autoridades en cuanto a un acuerdo emitido por el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y la segunda, al hacer una incorrecta interpretación del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, como se analizará en el apartado que se presenta a continuación:

#### **Caso D. Expediente CDHDF/II/122/COY/09/D5542**

En este caso autoridades de la Delegación Coyoacán regularizaron la ampliación en 310.88 metros cuadrados de una construcción al inmueble residencial ubicado en calle Cerro del Encinal, Colonia

<sup>238</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 292.

<sup>239</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 202.

<sup>240</sup> Anexo V. Caso T, evidencias 293 y 302.



Pedregal de San Francisco, Delegación Coyoacán, con fundamentó en un acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en fecha 2 de marzo del año 2000, emitido por el Jefe de Gobierno, que se denomina "Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en la Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras"<sup>241</sup>.

Dicho documento dentro de sus consideraciones cita que uno de los programas prioritarios del Gobierno del Distrito Federal, es el relativo a la vivienda, que busca abatir el crecimiento del déficit habitacional y lograr que la vivienda cumpla con los estándares mínimos de habitabilidad, por lo que se establecen facilidades administrativas a favor de las personas que realicen proyectos de vivienda de interés social o vivienda popular, adquirentes de dichas viviendas, así como las personas que regularicen la adquisición de una vivienda de interés social o popular además de que en el Distrito Federal existe un gran número de viviendas que se encuentran irregulares en cuanto a la construcción, respecto de las cuales en su mayoría los propietarios son personas de escasos recursos por lo que es necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas para que regularicen la situación jurídica de sus viviendas.

Dentro de las principales disposiciones de este Acuerdo, para el caso que nos ocupa, resaltan los artículos primero y octavo que disponen que las facilidades administrativas tienen por objeto simplificar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes a que se refiere este acuerdo y que los propietarios de vivienda cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a facilidades administrativas como que el Distrito Federal tendrá por cumplidos los avisos exigidos por las disposiciones fiscales y en materia de construcción, pero en este último caso única y exclusivamente en lo referente a Licencia de Construcción y a la autorización de ocupación en el inmueble.

No se impondrán multas a las personas que obtengan las reducciones que establece el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal, que en forma espontánea cumplan con sus obligaciones fiscales de presentación de las declaraciones del valor catastral y pago de impuesto predial, se condonan las multas a que se haya hecho acreedor por la falta de obtención de las licencias relativas a la construcción, ampliación o modificación que se regularizan, y por la no presentación de los avisos correspondientes, y no se exigirá la presentación de planos, una vez realizada la declaración de valor catastral con base en la superficie del terreno y la construcción ante la Tesorería del Distrito Federal a través de la forma oficial correspondiente.

La construcción de que se trata, sin documento legal alguno, tuvo una ampliación que de ninguna manera cuenta con las características para ser considerada vivienda popular o de interés social, de acuerdo a la Ley de Vivienda del Distrito Federal.

De acuerdo al artículo cuarto de la Ley de Vivienda del Distrito Federal, la vivienda de interés popular es la vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales y vivienda de interés social la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal y basta ver la imagen de la información abierta al público de Google

---

<sup>241</sup> Anexo V. Caso D, evidencia 57.

Earth de la que dio fe personal de esta Comisión mediante acta circunstanciada<sup>242</sup>, para concluir que esta construcción no es susceptible de aplicación del acuerdo por el que se establecen facilidades administrativas a favor de las personas que realicen proyectos de vivienda de interés social o vivienda popular, adquirentes de dichas viviendas, así como las personas que regularicen la adquisición de una vivienda de interés social o popular.

Por lo anterior, las autoridades de la Delegación Coyoacán al haber emitido el documento con la pretensión de regularizar una vivienda residencial bajo el Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en la Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras, emitió un acto que no cumple con la fundamentación y motivación necesarios, vulnerando el derecho humano a la seguridad jurídica de los vecinos de la colonia Pedregal de San Francisco en esa demarcación territorial, al permitir la regulación de una construcción que viola la normatividad en la materia.

En el año 2008, las autoridades de la Delegación Coyoacán, iniciaron un procedimiento administrativo e impusieron como sanción al propietario de la construcción un multa, clausura y ordenaron la demolición parcial del inmueble, ya que éste rebasa los límites de altura permitidos de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano<sup>243</sup>. Resolución que fue impugnada y se dejó sin efectos ordenando a la autoridad delegacional emitir una nueva resolución y en cumplimiento de sentencia se emitió resolución administrativa en las que los funcionarios de la Delegación Coyoacán encargada de dar cumplimiento a la sentencia, en la que se impuso solo multa y clausura al propietario de la obra, eliminando la sanción relacionada con la demolición.

No pasa desapercibido que dicha regularización se realizó con fundamento en el citado acuerdo, no obstante que la autoridad delegacional tenía el antecedente de la sentencia del 06 de abril de 2009, el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal declara que el trámite de regularización emitido con fundamento en el "Acuerdo por el que se Otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en la Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras" de construcciones de inmuebles dedicados a Vivienda era ilegal, porque la vivienda no se ajusta a los supuestos que cita el acuerdo<sup>244</sup>.

Ahora bien, en atención a los requerimientos a la autoridad delegacional de atención a este asunto, éstas han informado que han llevado a cabo inspecciones oculares al predio en donde no se ha detectado actividades de construcción o ampliación<sup>245</sup>, lo cual resulta lógico considerando que el objeto de las denuncia fue la construcción que se realizó desde 2009 y que actualmente se encuentra incluso regularizada sin fundamento para ello y que la atención del asunto se debe dar dejando sin efectos la citada regularización y exigiendo al particular que ajuste su obra a las disposiciones legales aplicables en materia de desarrollo urbano.

No pasa desapercibido la existencia de la opinión que de este asunto emitió el Subprocurador de Legislación y Consulta de la Secretaría de Finanzas<sup>246</sup>, sin embargo, esta Comisión considera que no es la autoridad competente para emitir un criterio en la materia, ya que en todo caso la autoridad

<sup>242</sup> Anexo V. Caso D, evidencia 60.

<sup>243</sup> Anexo V. Caso D, evidencia 54.

<sup>244</sup> Anexo V. Caso D, evidencias 55 y 56.

<sup>245</sup> Anexo V. Caso D, evidencia 58.

<sup>246</sup> Anexo V. Caso D, evidencia 59.

delegacional debió consultar a la Consejería Jurídica y Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal, o en su defecto a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

### Caso Ñ. Expediente CDHDF/II/122/VC/12/D4779

Los derechos humanos de la peticionaria Ñ, se ven vulnerados al haber emitido funcionarios de la Delegación Venustiano Carranza, una resolución que no se encuentra debidamente fundada ni motivada.

Ello es así en virtud de que la peticionaria informó a la autoridad delegacional en Venustiano Carranza, en fecha 26 de julio de 2012, que los responsables de una demolición y construcción habían dañado su vivienda, además de dejar ventanas y vanos hacia su predio<sup>247</sup>. En esta solicitud de actuación la peticionaria anexa registro fotográfico en el que se aprecia que una construcción con vanos y un balcón con vista hacia el predio de un costado.<sup>248</sup>

Dicha obra se realizó sin contar con registro alguno tramitado ante la Delegación Venustiano Carranza, tal como lo reconoce en fecha 30 de junio de 2012, la Directora de Desarrollo Urbano de la misma Delegación<sup>249</sup>. Siendo corroborada la falta de documentación en la visita que realizó la autoridad delegacional al predio objeto de la nueva obra en fecha 13 de agosto de 2012.<sup>250</sup>

No obstante que las autoridades de la Delegación encargadas de realizar la visita de verificación no realizaron manifestación alguna respecto a la existencia de los vanos y ventanas, este hecho quedó acreditado por la autoridad delegacional mediante la opinión técnica de riesgo emitida por la Subdirección de Protección Civil de la misma Delegación en fecha 27 de agosto de 2012, en la que se asienta que, se aprecia que en la construcción vecina sobre el eje constructivo colindante se dejó un vano para ventana que de acuerdo al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus normas Técnicas Complementarias no es adecuado, ya que estos están permitidos hacia patios o cubos de iluminación<sup>251</sup>.

Ahora bien, respecto a la falta de documentación que ampare las construcciones, la autoridad delegacional mediante resolución de fecha 14 de diciembre de 2012, infundadamente resuelven no imponer sanción alguna al responsable de la obra, bajo el argumento de que de las constancias integrantes del expediente se acredita la existencia de una Autorización de crédito de fecha 23 de abril del 2010, de la sesión 145ORD mismas que a decir de la autoridad, en la resolución administrativa recaída a la visita de verificación "[...] llevan de manera plena a esta Autoridad a la convicción, de que los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble son legales y cumplen con las exigencias y requisitos de la normatividad aplicable, por lo que se desprende la no existencia de irregularidad alguna que viole lo que establece la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, Plan Parcial Delegacional de Desarrollo Urbano, Reglamento de Verificación Administrativa y Reglamento de Construcciones [...]". Omitiendo

<sup>247</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 213.

<sup>248</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 214.

<sup>249</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 215.

<sup>250</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 216.

<sup>251</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 217.

incluso, manifestarse respecto a la colocación de vanos y ventanas de la nueva construcción hacia el predio de la peticionaria.<sup>252</sup>

Es bien es cierto que el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal exime a las construcciones que se realicen con crédito de vivienda de Instituto de Vivienda del Distrito Federal, tramitar ante las delegaciones el Registro de Manifestación de Construcción<sup>253</sup>, también lo es que dichas construcciones, de ninguna manera quedan exentas de cumplir con las demás disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas Complementarias, lo anterior es así ya que en caso contrario estaríamos en el supuesto de que las construcciones en las que se estén aplicando créditos del INVI, pudieran desarrollarse sin limitación alguna ni tener que ajustarse a normatividad construyendo libremente sin autoridad que pudiera verificarlas.

De acuerdo a la Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, en su capítulo tres relativo a la Higiene, Servicios y Acondicionamiento Ambiental, determina respecto a las ventanas, que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia, el uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural, además de que no se permiten ventanas ni balcones sobre la propiedad del vecino y tampoco se pueden tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación. Situación respecto de la cual es omisa la autoridad delegacional, quien en la resolución se limita a manifestarse por lo que hace a la Manifestación de Construcción.

Tocante al argumento de las autoridades de la Delegación Venustiano Carranza de que el propósito de que ese Órgano Político-Administrativo es no interferir en los trabajos de construcción derivados de dichos Programas promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, esta Comisión considera que el hecho de que éste tipo de obras no requieran Registro de Manifestación de Construcción es la forma en que el legislador protege y apoya el ejercicio de los créditos del INVI, sin tales obras deben cumplir con las disposiciones del Reglamento de Construcciones y es necesaria, y de ninguna manera sería interferencia, la vigilancia del cumplimiento normativo de dichas obras con la finalidad de garantizar los derechos de los demás habitantes de la Ciudad y en específico de la peticionaria que en este caso se ve afectada con la construcción que dejó vanos y ventanas hacia su vivienda causándole además daños.

## VI.2. Derecho a un nivel de vida adecuado

- a) Afectación a la vivienda adecuada derivada de la deficiente actuación de autoridad delegacional en construcciones privadas irregulares.

---

<sup>252</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 218.

<sup>253</sup> Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ARTÍCULO 62.- No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;



La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce una serie de derechos humanos relacionados con los derechos económicos, sociales y culturales entre los que destacan el derecho a la salud, al agua, a la vivienda, entre otros, mismos que en conjunto conforman el derecho a un nivel de vida adecuado.

En nuestro país el derecho a la vivienda digna fue incorporado en 1983 a nuestra Carta Magna y se encuentra establecido en el párrafo quinto del artículo 4° Constitucional.

*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

Este derecho a un nivel de vida adecuado se encuentra reconocido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en los siguientes términos *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica, y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia independientes de su voluntad"*.

El derecho a un nivel de vida adecuado se reconoce también en el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, al que el Estado Mexicano se adhirió en 1981, el que en su artículo 11 se indica que *"Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento."*

De la anterior cita tenemos que uno de los elementos integrantes del derecho a un nivel de vida adecuado es la vivienda. En este sentido existe un reconocimiento a la vivienda como un derecho universal que se encuentra vinculado a la dignidad del ser humano. Por otra se cita también como parte de este derecho la mejora continua de las condiciones de existencia.

El Informe del Relator Especial sobre el Derecho a la Vivienda Presentado en la 57ª Sesión de la Comisión de Derechos Humanos, proporciona una idea del alcance de la cobertura del derecho a la vivienda la vivienda como elemento de un nivel de vida adecuado va más allá de sólo considerar un espacio con techo que de refugio a las personas, sino que es necesario concebirlo como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad al citar que "se ha considerado que la vivienda tiene una especial importancia para el hombre ya que representa un elemento de seguridad personal, por ello este derecho no debe entenderse solamente como el derecho al refugio, sino también como un derecho que abarca todos los elementos de la residencia que son esenciales para una vida digna dentro de las que se encuentran: protección contra amenazas externas, un medio ambiente sano y la libertad de elegir el lugar de residencia". En palabras del Relator Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda, el Sr. Miloon Kothari, "el derecho humano a una vivienda adecuada

es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad.”<sup>254</sup>

Por su parte, la Corte IDH ha definido el concepto de derecho a un nivel de vida adecuado, señalando que el derecho a la vida va más allá de la abstención del Estado para privar de la vida a la personas y en un ejercicio de interpretación ha señalado que en esencia este derecho comprende, [...] *el derecho a que no se generen condiciones que impidan o dificulten el acceso a una existencia digna. En específico el Estado debe generar condiciones de vida mínimas compatibles con la dignidad y a no producir condiciones que la dificulten o impidan. Asimismo, [...] el Estado tiene el deber de adoptar medidas positivas, concretas y orientadas a la satisfacción del derecho a una vida digna [...]*<sup>255</sup>

Dentro de las Observaciones Generales adoptadas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante DESC), la número 4 trata del derecho a la vivienda adecuada y al respecto en su párrafo 7, cita “En opinión del Comité, el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte. Y así debe ser por lo menos por dos razones. En primer lugar, el derecho a la vivienda está vinculado por entero a otros derechos humanos y a los principios fundamentales que sirven de premisas al Pacto. Así pues, “la dignidad inherente a la persona humana”, de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término “vivienda” se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, y principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. En segundo lugar, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada. Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: “el concepto de “vivienda adecuada” [...] significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.

El párrafo 8 de la misma Observación General cita. “Así pues, el concepto de adecuación es particularmente significativo en relación con el derecho a la vivienda, puesto que sirve para subrayar una serie de factores que hay que tener en cuenta al determinar si determinadas formas de vivienda se puede considerar que constituyen una “vivienda adecuada” a los efectos del Pacto. Aun cuando la adecuación viene determinada en parte por factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que, aun así, es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado. Entre esos aspectos figuran los siguientes:

*La Seguridad jurídica de la tenencia.* La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el

<sup>254</sup> Cf. Informe del Relator Especial sobre el derecho a la vivienda presentado en la 57ª sesión de la Comisión de Derechos Humanos, E/CN.4/2001/51, § 8, de 25 de enero de 2001.

<sup>255</sup> 7 Corte IDH. Caso Comunidad indígena Yake Axa vs Paraguay. Fondo Reparaciones y Costas. Sentencia del 17 de junio del 2005. Serie “C” No. 125. Párr. 161.

propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir *seguridad legal de tenencia* a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.

*La Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.* Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición;

*Gastos soportables.* Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. [...]

*Habitabilidad.* Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes [...]

*Asequibilidad.* La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. [...]

*Lugar.* La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales.

Así como la *Adecuación cultural.* La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y porque se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos.<sup>256</sup>

Por su parte el Distrito Federal cuenta también con un Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal del año 2009, en el cual se retoman los conceptos del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, reconociendo que el derecho a una vivienda adecuada implica el derecho a tener un hogar y una comunidad seguros en donde se pueda vivir en paz y dignidad y que la realización de este derecho requiere del cumplimiento de varios factores, como: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, ubicación adecuada, condiciones de habitabilidad, que la vivienda sea accesible y asequible por todas las personas sin discriminación, que su mantenimiento entrañe gastos soportables, que sea culturalmente adecuada. Este documento cita como su objetivo general respecto a la vivienda Respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada de todas las personas que habitan el Distrito Federal.

<sup>256</sup> Cf. Informe del Relator Especial sobre el derecho a la vivienda presentado en la 57ª sesión de la Comisión de Derechos Humanos, E/CN.4/2001/51, § 8, de 25 de enero de 2001.



De lo transcrito podemos rescatar que la vivienda adecuada para una vida digna debe contar, entre otras, con elementos de protección que proporcionen seguridad a los habitantes y donde las personas puedan vivir en paz, lo que indudablemente implica que se cuente con las condiciones necesarias para evitar eventos que puedan interrumpir ese estado de paz.

Por otra parte, de acuerdo al artículo 7 fracción XLVIII de la Ley de Sistema de Protección Civil, el Riesgo es la probabilidad medida de que la ocurrencia de un fenómeno perturbador produzca daños en uno o varios lugares que afecten la vida, bienes o entorno de la población.

En este sentido, enseguida se da cuenta de los casos que están vinculados con la violación al derecho humano al nivel de vida adecuado, por afectaciones a la vivienda adecuada, derivado de la deficiente actuación de autoridad delegacional en materia de construcciones privadas irregulares.

#### **Caso A. Expediente CDHDF/121/07/BJ/D3819-III**

Como ya se mencionó en el apartado anterior, el peticionario A, se vio afectado en su vivienda por una obra de una construcción privada irregular que se inició en el año de 2005, y en la que no existió una intervención oportuna y adecuada por parte de la autoridad delegacional en Benito Juárez, para garantizar que el inmueble propiedad del peticionario, conservara los elementos de una vivienda adecuada, entre ellos, la habitabilidad, en razón de lo siguiente:

Desde el año 2005, la condición del inmueble que habita el peticionario A y su familia se ha ido agravando. Inicialmente como él mismo lo refirió la obra de demolición que se realizó sin protección a colindancias ocasionó humedad en el inmueble de su propiedad, desprendimiento de losetas de piso y baño, entre otros daños.<sup>257</sup>

El 1 de marzo de 2007, después de una revisión al inmueble del peticionario A, el Jefe de la Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, informó que personal técnico que acudió al lugar de los hechos observó que el inmueble del peticionario A presentaba fisuras, las cuales no generaban riesgo alguno para sus habitantes, asimismo advirtieron la humedad en la vivienda que fuere referida por éste desde el año 2005, recomendando sólo *retirar la pintura, aplicar un sellador de concreto y posteriormente aplicar el acabado*.<sup>258</sup>

Si bien con lo anterior, la autoridad delegacional, conforme a sus facultades y respetando los derechos de la persona propietaria de la obra, tenía elementos para ordenar alguna posible reparación en beneficio del peticionario A, ello no aconteció. Para el 23 de marzo de 2007, personal de la Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, visitó nuevamente el inmueble del peticionario A, a solicitud de éste, observando mayores daños a los referidos en la visita anterior, entre ellos, humedades en las recámaras de planta baja y primer nivel que colindan con el predio en demolición así como fisuras en la mayor parte de los muros los cuales les fueron colocados "testigos" y en alguno de ellos se encontró agrietado nuevamente, existía

<sup>257</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 8.

<sup>258</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 6.



también desprendimiento de azulejos en los baños y losetas en la estancia aproximadamente 10 metros cuadrados.<sup>259</sup>

No obstante lo anterior, aproximadamente tres meses después, el Director Jurídico de la Delegación Benito Juárez informó que se solicitaría a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil, la práctica de una inspección a los inmuebles colindantes con el predio en el que se realizaba la obra, a fin de que se emitiera una opinión respecto a la estabilidad y condiciones de habitabilidad de dichos inmuebles.<sup>260</sup>

Es hasta el 11 de enero de 2010, que la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió Opinión Técnica respecto a la vivienda del peticionario A, en la que se concluyó que derivado de las condiciones en las que se observó (fisuras en muros, la estructura del inmueble presentó problemas de asentamiento diferencial, problemas en la instalación eléctrica, entre otros, originados primordialmente por la falta de protección a colindancias) se catalogó como de "ALTO RIESGO" <sup>261</sup> lo cual genera para sus habitantes un riesgo innecesario afectando las condiciones de habitabilidad de la vivienda, ya que no protege a sus ocupantes de la humedad como una de las amenazas a su salud, tampoco lo hace de riesgos estructurales lo que no garantiza la seguridad física de los ocupantes, ello derivado de la omisión de actuación oportuna y adecuada en el caso por parte de la autoridad delegacional en Benito Juárez, la cual solo se limitó a revocar las autorizaciones que expidió para una obra,<sup>262</sup> sin extender su obligación a ordenar las reparaciones al inmueble del peticionario A que se originaron por el incumplimiento del propietario de la obra y por la falta de supervisión técnica de personal de esa Delegación.

La suspensión de obras y actividades en los predios en los que se han iniciado procesos de demolición y/o excavación, requiere de medidas o acciones que aseguren que las obras suspendidas queden en condiciones de estabilidad y seguridad, que no impliquen un riesgo para los vecinos, peatones y construcciones contiguas. Situación que no observa la autoridad delegacional en Benito Juárez en este caso, ya que en una revisión de las condiciones del predio de fecha 21 de diciembre de 2011 por la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, se hace constar que en el terreno en proceso de trabajo con respecto a la colindancia norte, con la vivienda de la calle Privada de la Luz, se observa un desnivel en terreno, semiculto por el agua estancada que presentaba aparentemente filtraciones del manto freático en el área que pudieran estarse filtrando hacia la zona de cimentación, este estancamiento de agua fue verificado también por personal de esta Comisión, quien dio fe de que el predio materia de esta queja el cual se encontraba cercado en la parte de enfrente con malla metálica, la parte trasera del terreno fue rellenada con tierra, la parte de enfrente aún se observaba escavada y con retención de agua.<sup>263</sup> Y si bien, es cierto que en el mes de agosto de 2011, mediante procedimiento administrativo la autoridad requirió a los responsables que llevara a cabo varias medidas necesarias para salvaguardar las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal terceras personas, sus colindancias y la vía pública<sup>264</sup>, esto no se llevó a cabo o no se realizó atendiendo los requerimiento técnicos necesarios ya que con

---

<sup>259</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 7.

<sup>260</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 9.

<sup>261</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 14.

<sup>262</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 27.

<sup>263</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 25.

<sup>264</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 24.

fecha 9 de enero de 2012, personal de esta Comisión dio fe de que en el predio objeto de la demolición y construcción se presenta retención de agua<sup>265</sup>.

Para el año 2012, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial emitió resolución en la que se indicó que pese a que no había actividad relacionada con la obra, se observó el apuntalamiento o rigidización temporal de algunos muros para evitar su abalimamiento además de que aproximadamente la mitad de la superficie excavada se encontraba anegada por agua freática, llegando a las conclusiones de que la excavación realizada en el predio de mérito presentaba condiciones de riesgo en algunas colindancias debido a la falta de elementos para la estabilización de taludes. La ausencia de estas protecciones no garantizaba condiciones de seguridad en las colindancias y por consiguiente, protección a los inmuebles, y elementos colindantes las obras de demolición y excavación realizadas en el predio de que se trata se llevaron a cabo sin las medidas de protección a las colindancias incumpliendo lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal<sup>266</sup>

De la revisión de los tres anteriores párrafos se puede desprender que desde el 29 de junio de 2011 al 13 de abril de 2012, al menos tres autoridades constataron la existencia de agua anegada en el predio objeto de la demolición, colindante con el inmueble del peticionario, de lo que claramente se aprecia que la autoridad delegacional en Benito Juárez no atendió el caso debidamente, al omitir exigir a la empresa constructora y/o responsable del predio, las acciones necesarias para garantizar que el predio que había sido sujeto a demolición y excavación tuviera la tención técnica necesaria para asegurar que con la suspensión de cualquier actividad en el mismo no se afectara de modo alguno los predios colindantes.

Por otra parte, el Instituto de Seguridad Estructural de las Construcciones del Distrito Federal, en relación al caso emitió opinión técnica acerca de la documentación que la empresa había presentado como medidas de protección a colindancias, durante la demolición, precisando que la documentación que se recibió no contenía lo referente a la protección a colindancias, ampliando la información con relación a que de acuerdo al Reglamento de Construcciones, en su artículo 172 y la sección 2.1. Investigación de las colindancias de las Normas Técnicas Complementarias para Diseño y Cimentaciones, se indica que deben investigarse el tipo y las condiciones de cimentación de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto además de que independientemente del proyecto de protección a colindancias el cual debe cumplir con la normatividad, es necesario que se justifique la correcta ejecución en la obra mediante documentación fotográfica y notas de bitácora avaladas por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable de Seguridad Estructural en su caso; así como por los documentos de verificación de obra realizados por la instancia correspondiente de la Delegación.<sup>267</sup>

Con los anteriores hechos, resulta clara la vulneración del derecho humano a un nivel de vida adecuado del peticionario A, así como de las personas que habitan el inmueble de su propiedad, quienes ante la omisión de la Delegación de Benito Juárez de intervenir oportunamente y eficazmente en el caso, con base en la normatividad que la facultad para ello, han visto afectada su

<sup>265</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 25.

<sup>266</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 26.

<sup>267</sup> Anexo V. Caso A, evidencia 30.

vivienda, por parte de una constructora y responsables de obra que no han acatado la normatividad, sin que haya contado como ya se dijo, con una actuación oportuna para atender el objeto específico de su queja, es de resaltarse que funcionarios de la Delegación Benito Juárez.

Además de que la autoridad delegacional no acreditó contar con la información de investigación de las cimentación de los predios colindantes, y aceptó la que la empresa constructora entregó como medidas de protección a colindancias, aún y cuando dicho documento no contenía la información necesaria al respecto, omitiendo además exigir las medidas correctas a la empresa o responsable del predio en donde se realizó la demolición para asegurar que la inactividad en el mismo no ocasionara situaciones que aumentaran las condiciones de riesgo de los predios circunvecinos como lo fue el hecho de tener durante meses el agua anegada.

Actualmente la obra en el predio donde se efectuó la demolición, se encuentra clausurada desde el año 2013<sup>268</sup> y la excavación que se realizó en el mismo expuesta.

#### **Caso B. Expediente CDHUP/III/1212/MC/08/D5989**

En el presente caso la autoridad delegacional en La Magdalena Contreras Con 3 de noviembre de 2008, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras informa que la Subdirección de Protección Civil de la misma Delegación emite opinión Técnica de Riesgo Medio, en el entendido que si no se atiende en corto plazo se convertirá en Riesgo Alto.<sup>269</sup>

#### **Caso E. Expediente CDHDF/III/122/GAM/09/6558**

En este caso, con fecha 2 de marzo de 2012 personal de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, emitió Opinión Técnica respecto de la vivienda se considera con VULNERABILIDAD Y ALTO RIESGO, determinando que es preciso llevar a cabo la revisión y reparación de la cimentación y la estructura de la vivienda, para prevenir y reducir el agrado de vulnerabilidad.<sup>270</sup>

#### **Caso F. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/11/D4348**

El riesgo en la Unidad Habitacional San Juan de Aragón se ha documentado en varios momentos, por distintas autoridades de protección, como son:

El 28 de abril de 2010, la Subdirectora de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, informa que el cual informa que la Unidad Habitacional presenta factores de RIESGO ALTO ante fenómenos de tipo físico-químico y en consecuencia es preciso la realización de dichos trabajos para la mitigación y reducción del riesgo, en pro de salvaguardar física y psicológica de las personas, sus bienes y el entorno<sup>271</sup>.

<sup>268</sup> Anexo V. Caso A, evidencias 27 y 28.

<sup>269</sup> Anexo V. Caso B, evidencia 31.

<sup>270</sup> Anexo V. Caso E, evidencia 67.

<sup>271</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 90.



Para el 21 de agosto de 2010, la misma autoridad ratifica el ALTO RIESGO de la Unidad Habitacional, en materia de protección civil por cables de energía eléctrica expuestos, incorrecta instalación de postes de energía eléctrica, incorrecta instalación de tableros de carga, construcción incorrecta de entradas y salidas, se deben considerar metodologías de construcción, ejecución de obra, seguimiento puntual de procedimientos, calidad de materiales en construcción, análisis de ruta crítica de ejecución, además de que la Unidad habitacional no cumple con la cantidad de salidas necesarias ya que sólo cuenta con una, debiendo tener una de cada lado en cada cuerpo de los edificios y por consiguiente las rutas de acceso que garanticen las prontas evacuaciones.<sup>272</sup>

El 18 de octubre de 2010, el Director General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, que con fecha 27 de septiembre de 2010, se realizó revisión técnica de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón III en la que se determinó que se encuentra en Alto Riesgo, por la instalación de la obra inducida eléctrica, ya que el cableado de alta tensión trifásica se encuentra en el piso, expuesto en los muros, sin confinamiento, lo que coloca en riesgo a los habitantes de esa Unidad Habitacional.<sup>273</sup>

Para el 25 de noviembre de 2010, el Director Jurídico de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, informa que se realizó revisión técnica de la Unidad Habitacional San Juan de Aragón III, de la que se determinó que se encuentra en Alto Riesgo por la instalación de obra inducida eléctrica.<sup>274</sup>

Dictamen Técnico de Riesgo en Materia de Protección Civil de fecha 31 de marzo de 2014, suscrito por el ingeniero Michel Muñoz Cruz, Subdirector de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, en el cual consta que en pasillos y áreas comunes existe cableado eléctrico sin confinamiento adecuado, en banquetas y estacionamientos de la Unidad Habitacional, se observó la presencia de transformadores de energía eléctrica a nivel de piso, los cuales no cuentan con señalización de riesgo eléctrico y confinamientos adecuados, además de observarse postes de cableado eléctrico con pérdida de verticalidad provocando en algunas zonas que el tendido eléctrico de alta y mediana tensión se encuentre a menos de tres metros de altura. Además de que se cuenta únicamente con una entrada principal conformada por una calle de aproximadamente 10 a 15 metros de ancho, por la que tienen acceso otros conjuntos habitacionales aparte de la Unidad Habitacional y asimismo, por lo que concluye la existencia de riesgo bajo.<sup>275</sup>

#### **Caso G. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/11/D4348**

En el presente caso, la autoridad delegacional en Cuauhtémoc, vulneró el derecho a la vivienda adecuada del peticionario G, en razón de que al omitir ejercer sus atribuciones establecidas en materia de construcciones, como el verificar que la protección a colindancias enunciada en el memoria descriptiva de la demolición se llevara debidamente y al no supervisar que el proyecto de construcción autorizado se estuviere llevando acabo como se manifestó, se afectó la vivienda que habita el peticionario G y su familia.

<sup>272</sup> Anexo V. Caso F, evidencias 92 y 93.

<sup>273</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 97.

<sup>274</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 98.

<sup>275</sup> Anexo V. Caso F, evidencia 104.

La Subdirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, en fecha 2 de diciembre de 2011, informó que la casa del peticionario G que se encuentra afectada en su lado oriente con un inmueble de reciente construcción, de sótano, planta baja y 5 niveles superiores, ello debido a que al parecer no se protegió durante el proceso de construcción adecuadamente esta colindancia, ya que el peso del inmueble provocó un desplome hacia el lado oriente, *afectando en la planta baja 2 castillos de concreto armado, estos tienen grietas horizontales de 2 milímetros de grosor y están ubicados cerca del zaguán. Así como que también en esta parte la barda perimetral, fracturándola en la parte posterior de la casa;* la barda estaba a punto de COLAPSO derivado de la afectación en el primer nivel también se observó durante una visita agrietamientos horizontales en la columna y en el muro de carga, en la zona de la escalera a nivel de descanso había una fractura vertical de un metro aproximadamente con un grosor de un centímetro, el drenaje fue afectado y fracturado por el desplome que tiene la casa, por lo que esta casa se encuentra en situación de ALTO RIESGO E INHABITABLE, por los daños estructurales que se apreciaron en castillos y muros de carga principalmente, en caso de un fuerte sismo en la Ciudad de México existen altas probabilidades de un COLAPSO ESTRUCTURAL PARCIAL O TOTAL por los daños que se tienen.<sup>276</sup>

Por lo que en estas condiciones que tiene la casa se está exponiendo la vida de los ocupantes, Protección Civil recomendó la evacuación inmediata en tanto este inmueble no sea sometido a un proyecto de reparación y refuerzo estructural el cual debe estar bajo la supervisión de un Corresponsable de Seguridad Estructural, así mismo el perito en concreto deberá determinar su grado de afectación estructural y habitabilidad.<sup>277</sup>

Con fecha 29 de febrero de 2012, la Subdirección de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió Opinión Técnica en la que concluyó que debido a las condiciones que presenta el inmueble estructuralmente, este se considera de "Alto Riesgo."<sup>278</sup>

Lo precisado por la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc y la Subdirección de Prevención de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, genera para el peticionario G, así como para las personas que habitan con él, el inmueble un riesgo innecesario afectando las condiciones de habitabilidad de la vivienda, ya que no protege a sus ocupantes de riesgos estructurales lo que no garantiza su seguridad física, ello derivado de la omisión de actuación integral de la autoridad delegacional en Cuauhtémoc, la cual solo se redujo a una revisión formal de la documentación dejando de lado la supervisión técnica de la obra.

#### **Caso H. Expediente CDHDF/III/121/XOCH/11/D5533**

En fecha 30 de abril de 2012, personal de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco, emite Opinión Técnica en la que hace constar que derivado de la inspección realizada a los inmuebles relacionados (nueva obra y vivienda del peticionario), se considera de RIESGO ALTO, la situación actual del inmueble del peticionario, debido a que la construcción del predio 70 se está hundiendo hacia el lado de esa vivienda<sup>279</sup>.

<sup>276</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 109.

<sup>277</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 109.

<sup>278</sup> Anexo V. Caso G, evidencia 110.

<sup>279</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 117.

Copia del dictamen técnico número UDDE/216/2013 del 15 de abril de 2013, suscrito por el Subdirector de Protección Civil de la Delegación Xochimilco, en el cual consta que de acuerdo a la inspección ocular se pudo observar que el inmueble presenta un asentamiento de norte a sur hacia la casa marcada con el número [...] de la misma calle, provocado por sobrepeso al subsuelo y posiblemente por la construcción realizada de cuatro niveles en su colindancia de lado sur [...] asimismo se pudo observar que la planta baja presenta una coartadura horizontal en el muro de tabique de una recámara ubicada lado sur, en uno de los baños hay presencia de grietas en los muros de tabique, afectando el recubrimiento de azulejo, en la de las recámaras que se encuentra en el segundo nivel, se detectaron grietas en las esquinas de las ventanas en el muro de tabique prolongándose hacia ambos lados, el área ubicada como sala presenta grietas verticales en el muro de tabique, en los pisos de concreto existen grietas y fisuras en diversas direcciones y desniveladas las puertas de los tres niveles. En Opinión Técnica determina que debido a la inspección realizada el inmueble del peticionario se considera RIESGO ALTO.<sup>280</sup>

#### **Caso I. Expediente CDHDF/III/121/GAM/11/D5624**

En fecha 29 de julio de 2013, personal de la Secretaría de Protección Civil adscrito a la Dirección General de Prevención, emite Opinión Técnica en la que determinan que debido a las características que se observan en el inmueble, este se considera de ALTO RIESGO, hasta en tanto no se descarten las condiciones en el mismo.<sup>281</sup>

#### **Caso J. Expediente CDHDF/III/121/GAM/11/D6466**

Copia del oficio DGAM/DGJG/SPC/1931/2010 de fecha 8 de octubre de 2010, suscrito por la Subdirectora de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, en el cual informó que como resultado de la visita en fecha 5 de octubre de 2010, se determina que al existir un hundimiento y daños en la vivienda, se considera con VULNERABILIDAD Y ALTO RIESGO por lo que se fundamenta en el artículo 96 y fracciones de la Ley de Protección Civil para el Distrito Federal, es preciso llevar a cabo la revisión de la cimentación y la estructura de la vivienda para prevenir y reducir el grado de vulnerabilidad, en pro de la salvaguarda física y psicológica de las personas, sus bienes y entorno.<sup>282</sup>

En fecha 7 de octubre de 2011, personal de la Jefatura de Unidad de Programas y Prevención de la Delegación Gustavo A. Madero, emitió Opinión Técnica respecto de la vivienda de la peticionaria determinando que al existir un hundimiento y daños en la vivienda, se considera con VULNERABILIDAD Y ALTO RIESGO.<sup>283</sup>

Oficio número ISCDF-DG-2014/0342 de fecha 10 de abril de 2014, suscrito por el Director General del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal, por medio del cual informó, entre otras cosas que el inmueble de la peticionaria podrá seguir siendo utilizado, sin embargo es urgente efectuar de manera inmediata, en los muros que presentan fisuras se deberá retirar el acabado y colocar un amalla electrosoldada fijada al muro para

<sup>280</sup> Anexo V. Caso H, evidencia 121.

<sup>281</sup> Anexo V. Caso I, evidencia 138.

<sup>282</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 141.

<sup>283</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 143.



posteriormente colocar un mortero de cemento y para la zona de cuarto colindante con el inmueble de Valentín Canalizo valorar entre reforzar o reconstruirlo con un Proyecto Estructural avalado por un Corresponsable en Seguridad Estructural, además de sustituir o reforzar todas las losas de la azotea que se han deteriorado. Lo anterior, con el fin de garantizar la estabilidad estructural y el funcionamiento del inmueble y evitar su deterioro, principalmente el de los elementos estructurales.<sup>284</sup>

#### **Caso K. Expediente CDHUS/III/122/XOCH/12/D2969**

En fecha 5 de marzo de 2014, personal de la Dirección General de Prevención perteneciente a la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, emitió Dictamen Técnico de Riesgo en materia en protección civil. En donde se concluye que derivado de las condiciones que se observan en la zona de influencia, el inmueble de nueva creación se cataloga de **"alto riesgo"**, mientras no se implementen las acciones de mitigación correspondientes.<sup>285</sup>

Copia del dictamen de levantamiento del 30 de julio del 2012, emitido por el Jefe de la Unidad Departamental de Dictámenes y Evaluación de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco, de que se desprende que la calle asfaltada de aproximadamente 2.50 de ancho por 85m de largo, presenta cuarteaduras en forma vertical grietas a partir de la casa marcada con el No. 3, se observa inicio de grietas de 3cm (sic) de ancho, sigue enfrente de los No. 4, la grieta se amplía a 5cm; enfrente hay un inmueble de 4 niveles en obra negra donde se observa un asentamiento de 30cm. Concluyendo que se por lo que se RIESGO MEDIO, la situación actual de la calle.<sup>286</sup>

#### **Caso L. Expediente CDHDF/III/122/AZCAP/12/D3582**

Copia del oficio del 06 de junio de 2011, suscrito por la Jefa de la Unidad Departamental de Prevención y Capacitación de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, en el cual informa que personal de esa área, se constituyó en el predio de la peticionaria y documentó que existe riesgo de colapso es inminente y pone en peligro la integridad de los habitantes del inmueble y del personal que labora en la construcción colindante.<sup>287</sup>

Con fecha 10 de enero de 2012, personal de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, emitió Opinión Técnica en la que determinó que la vivienda de la peticionaria se encuentra en riesgo de colapso es inminente y pone en peligro la integridad de los habitantes del inmueble.<sup>288</sup>

#### **Caso N. Expediente CDHDF/III/122/GAM/12/D4777**

En fecha 16 de julio de 2013, personal de la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Seguridad Pública. Delegación Gustavo A. Madero, emite Opinión Técnica en la que se determina que por las

<sup>284</sup> Anexo V. Caso J, evidencia 158.

<sup>285</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 169.

<sup>286</sup> Anexo V. Caso K, evidencia 161.

<sup>287</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 171.

<sup>288</sup> Anexo V. Caso L, evidencia 176.





condiciones que presenta la vivienda de la peticionaria, existe "RIESGO", ante fenómenos de tipo geológicos, hidrometeorológicos.<sup>289</sup>

#### **Caso Ñ. Expediente CDHDF/III/122/VC/12/D4779**

Con fecha 27 agosto de 2012, la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Venustiano Carranza, emitió Opinión técnica de Riesgo en la que se determina que al momento de la revisión el inmueble de la peticionaria, en su conjunto no evidencia de mayores daños, encontrando como opinión técnica un estado de Bajo Riesgo estructural.<sup>290</sup>

#### **Caso O. Expediente CDHDF/III/122/BJ/12/D5336**

Oficio DGPDP/0058/2013 del 14 de enero de 2013, suscrito por el Director General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, el que se consigna que mediante el seccionamiento irregular de la trabe genera una afectación, traducida en parte de los fisuramientos presentes en la misma, así como el proceso de la obra en cuestión, en su fase de excavación, determinó en la misma colindancia el resto de los daños. Esta estructura delimitadora no tiene al momento de la revisión, riesgo de desplome o situación similar que pudiera considerarse como de alto riesgo; sin embargo, deberán de realizar las acciones correctivas correspondientes a cada caso en lo específico a fin de restituir las condiciones originales existentes antes del inicio de los trabajos en el predio objeto de la construcción.<sup>291</sup>

#### **Caso P. Expediente CDHDF/III/122/COY/13/D5596**

Con fecha 28 de agosto de 2012, autoridades de la Delegación Benito Juárez emiten acuerdo de inicio de Procedimiento Administrativo en el que requieren al peticionario implementar medidas de seguridad al peticionario por riesgo en su inmueble.<sup>292</sup>

#### **Caso Q. Expediente CDHDF/III/121/BJ/12/D6657**

Con fecha 12 de julio de 2012, personal de la Dirección General de Prevención adscrito a la Secretaría de Protección Civil, emitió Opinión Técnica en la que determinó que debido a las características que se observan en el inmueble éste se considera de "RIESGO", en tanto las cosas se mantengan en el estado en el que se encuentran. Protección Civil indica que de continuar con las condiciones se sugiere la evacuación del inmueble.<sup>293</sup>

#### **Caso S. CDHDF/III/122/XOCH/13/N1805**

Con fecha 17 de agosto de 2010, personal de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitió la Opinión Técnica, indicando que el inmueble de la peticionaria se consideraba de "RIESGO MEDIO".<sup>294</sup>

<sup>289</sup> Anexo V. Caso N, evidencia 208.

<sup>290</sup> Anexo V. Caso Ñ, evidencia 217.

<sup>291</sup> Anexo V. Caso O, evidencia 232.

<sup>292</sup> Anexo V. Caso P, evidencia 242.

<sup>293</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 253.

<sup>294</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 274.



Con fecha 29 de mayo de 2012, la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitió Opinión Técnica, determinando que por las condiciones que presenta la vivienda de la peticionaria se considera de "RIESGO ALTO" su actual estado.<sup>295</sup>

Posteriormente, el 5 de diciembre de 2012 personal de la Subdirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco, emite Opinión Técnica en la que hace constar que debido a la inspección realizada el inmueble de la peticionaria se considera de "RIESGO ALTO".<sup>296</sup>

#### **Caso T. Expediente CDHDF/III/122/CUAUH/13/D6023**

Copia del oficio DPC/PR/0586/13 del 24 de Mayo de 2013, suscrito por la Directora de Protección Civil de la Delegación Cuauhtémoc, el cual contiene la opinión técnica de esa Dirección de Protección Civil, la obra de la Calle Santa María, afecta la estabilidad del inmueble ubicado en Calle Doctor Atl, vivienda del peticionario y pone en peligro la vida de sus ocupantes por lo que se considera en "RIESGO ALTO".<sup>297</sup>

Acuerdo de fecha 28 de junio de 2013, emitido por el Director General Jurídico y de Gobierno, en el que se impone como medida de seguridad la EVACUACION TOTAL del inmueble de los peticionarios y se le requiere que presente dictamen en estabilidad y seguridad estructural y el su caso, el proyecto de trabajos a realizar para restablecer la estabilidad y habitabilidad de su inmueble, emitidos por el Director Responsable de Obra.

Con fecha 23 septiembre de 2013, personal de la Dirección de Protección Civil de la Delegación Azcapotzalco, emite Opinión Técnica en la que determina que la estabilidad del inmueble que habita el peticionario pone en peligro la vida de sus ocupantes por lo que se considera en ALTO RIESGO.

En este sentido al igual que en el caso "P", la autoridad delegacional requirió al peticionario que fueran ellos quien tomaran la medida de seguridad de evacuar el inmueble, medida que no es acertada ya que reiteramos que Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que cuando la Administración tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico de autoridad competente, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, para que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con la Ley<sup>298</sup>. Sin embargo, esta disposición no aplica para el caso en concreto, ya que es aplicable cuando se trata de edificaciones en condiciones de riesgo que no son imputables más que a su propietario o responsable, es decir que no existe un agente identificado como causante de tales condiciones de riesgo. Y que ante estas situaciones la autoridad delegacional, debió optar por imponer la medida de seguridad de la suspensión de actividades que provoquen riesgo y no así a las viviendas que están resintiendo los efectos de construcciones que no se ajustan a la normatividad.

De lo anterior podemos señalar que en los expedientes de los casos A, B, E, F, G, H, I, J, K, L, N, Ñ,

<sup>295</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 278.

<sup>296</sup> Anexo V. Caso S, evidencia 279.

<sup>297</sup> Anexo V. Caso T, evidencia 286.

<sup>298</sup> Artículo 222. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 2004.



O, P, Q, S y T documentados por esta Comisión a partir del año 2007, en donde personas propietarias y habitantes del Distrito Federal han visto interrumpida la seguridad y habitabilidad que deben aportarles sus viviendas ya que se han modificado las condiciones de protección que requiere la habitabilidad de la vivienda y encontrarse actualmente catalogadas como de Riesgo por las autoridades de Protección Civil.

Actualmente, en los citados casos, las personas que habitan las viviendas realizan sus actividades bajo la probabilidad de la ocurrencia de un fenómeno perturbador que además de producir mayores daños a las mismas pueda provocar daños a las personas y sus bienes muebles, situación que incumple con las características que debe tener una vivienda para ser considerada "vivienda adecuada", ya que, mientras persistan las condiciones por las que fueron catalogadas como "de riesgo", no son un lugares que proporcionen seguridad y en los que se pueda tener una vida en paz para sus moradores.

Lo anterior, sin dejar pasar la posibilidad de que además en estos casos se puede llegar a atentar contra otra de las características que debe tener la vivienda adecuada que es la seguridad en la tenencia. Lo anterior, en virtud de que la vivienda debe garantizar además de seguridad "en las estructuras" la seguridad de que sus habitantes no serán desalojados por ninguna causa de sus viviendas.

Ahora bien, de acuerdo a los hechos documentados por esta Comisión, la interrupción de la paz y seguridad que deben proporcionar las viviendas, y la consecuente declaración de riesgo por autoridades de protección civil ha coincidido en todos los casos con actividades de demolición o construcción en predios aledaños a los que ahora se encuentran en riesgo.

Sin embargo, independientemente del tipo de desarrollo de que se trata, vivienda plurifamiliar o unifamiliar, la construcción de nuevas edificaciones no debiera ser una causa de generación de riesgo y modificación de condiciones de habitabilidad a las viviendas colindantes.

Lo anterior es así ya que el Distrito Federal cuenta con un marco jurídico que regula las condiciones administrativas, pero principalmente técnicas, que deben observarse durante tales actividades, mismo que debiera ser suficiente para que en su observancia estando los inmuebles colindantes a las nuevas construcciones no sufrieran afectación alguna.


Estas disposiciones relativas al Ordenamiento Territorial y las construcciones desde la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que en su artículo 33 contempla como instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre otros, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que establecen los usos de suelo para cada predio; los Programas Parciales de Desarrollo Urbano que contienen disposiciones específicas para una zona; las Normas de Ordenación, que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y características de construcciones; el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas Complementarias.

Las disposiciones que en específico definen las características y condiciones de las nuevas construcciones así como el uso de dichas construcciones y funcionamiento de las existentes se concentran en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que es el documento que contiene la normatividad a que debe sujetarse la planeación, proyecto, construcción y mantenimiento

de las construcciones en el Distrito Federal, dentro de las que se encuentra la vivienda. Este documento establece los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto y contiene disposiciones relativas a las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones que pongan en peligro a las personas o sus bienes, o en aquéllas que causen molestias.

Complementarias a las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a partir del 6 de octubre de 2004, se publicó la actualización de las Normas Técnicas complementarias del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Esta normatividad, específicamente técnica, considera el avance tecnológico logrado y lo incluye en las fases del proyecto ejecutivo y proceso constructivo, con la finalidad de proporcionar seguridad a las construcciones y con ello proteger a la población, al reducir los niveles de riesgo en los casos de desastres naturales, evitando en lo posible pérdidas humanas y daños materiales. Dichas normas contienen normas en Diseño y Construcción de Estructuras de Mampostería; Diseño y Construcción de Estructuras de Madera; Diseño y Construcción de Estructuras de Concreto; Diseño y Construcción de Estructuras Metálicas; Criterios y Acciones para el Diseño Estructural de las Edificaciones; Diseño y Construcción de Cimentaciones; Diseño por Viento.

Este marco normativo aunado a la vigilancia que de su cumplimiento realicen las autoridades de la delegacionales debieran garantizar que la acción de terceros actores no estatales no disminuya las condiciones de habitabilidad de las personas que cuentan con viviendas colindantes con nuevos proyectos constructivos, ya que no debemos perder de vista que garantizar el derecho a una vivienda adecuada es algo esencial para garantizar el derecho a la familia, a la no injerencia en la vida privada, a la seguridad personal, a la salud con lo que en esencia se garantiza el derecho a la vida.



### **VI.3 Derecho al acceso efectivo a la justicia**

En los casos que son materia de la presente Recomendación el derecho al acceso efectivo a la justicia; por un lado, debe ser entendido como el derecho a que se garantice el cumplimiento de toda decisión en que se haya estimado procedente algún recurso y el derecho a la plena ejecución de las determinaciones dictadas por autoridades dentro de los diversos procedimientos, entre ellos, el administrativo en materia de construcciones para los cuales son competentes.

Lo anterior emana de la obligación a cargo del Estado de que las resoluciones emitidas por los tribunales y demás instituciones, inclusive de naturaleza administrativa, competentes, deben ser acatadas. De esta forma, se materializa la garantía a favor de la persona beneficiaria de que los derechos reconocidos a través de la resolución sean efectivamente observados.

El artículo 17 de la Constitución reconoce el derecho humano al acceso efectivo a la justicia, al señalar que los tribunales estarán expeditos para impartir justicia en los plazos y términos que fijen las leyes y que las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la plena ejecución de las resoluciones de los tribunales. Este precepto es aplicable a los casos que nos ocupan, pues las Delegaciones, al desahogar un procedimiento administrativo, emiten una resolución en la que se dirimen derechos a favor de las personas propietarias y/o



responsables de construcciones o de las personas afectadas por esas obras, por tanto, deben garantizar la ejecución efectiva de la misma.

En el contexto del Derecho Internacional de los Derechos Humanos, el derecho al acceso efectivo a la justicia obliga al Estado mexicano a establecer instancias eficaces que permitan dirimir los derechos de las personas; en el caso particular las delegaciones se pronunciaron sobre los asuntos sometidos a su conocimiento, sin embargo con su intervención no se ha conseguido una justicia pronta y completa.

Para hacer efectivo el derecho al acceso a la justicia, el Estado mexicano tiene la obligación de garantizar que sus órganos y autoridades competentes cumplan todo pronunciamiento en que se haya estimado procedente el recurso, conforme a los instrumentos jurídicos de derechos humanos nacionales e internacionales, asimismo interpongan las denuncias en los casos en que se violente lo que determinen, debiendo también efectuar las acciones legales respectivas a fin de garantizar que las mismas se ejecuten.

De manera específica, el derecho a la protección judicial y a las garantías judiciales es la facultad de toda persona a ser oída y a que se le administre justicia con los requisitos que establece la ley, la cual deberá ajustarse a los más altos estándares. Este derecho se establece en los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución.

Los artículos 8 y 25 de la Convención Americana al respecto establecen que el acceso a las garantías judiciales y la protección judicial implica que los gobernados tendrán derecho a acceder a la justicia, ya sea mediante la vía penal, civil o administrativa, que garantice sus derechos humanos.<sup>299</sup> En ese sentido, cabe hacer mención que las garantías judiciales y la protección judicial se identifican en una doble vertiente, como derechos subjetivos y adjetivos. Es decir, son un derecho y a su vez la vía o garantía para hacer válidos otros derechos; por ejemplo, el derecho a la vivienda tal y como se presenta en este caso.

El artículo 8.1. de la Convención, de acuerdo a lo desarrollado por la Corte IDH, consagra los lineamientos del llamado "debido proceso legal", que consiste en el derecho de toda persona de ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada en su contra o para la determinación de sus derechos. El artículo 8.2 de la Convención establece, adicionalmente, las garantías mínimas que deben ser aseguradas por los Estados en función del debido proceso legal. Por su parte el artículo 25 de la Convención ordena proporcionar un recurso sencillo y rápido para la protección de los derechos de las persona.<sup>300</sup>

En consideración de la Corte IDH, es un derecho humano el obtener todas las garantías que permitan alcanzar decisiones justas, no estando las autoridades delegacionales excluidas de cumplir con este deber. Las garantías mínimas deben respetarse en el procedimiento administrativo y en cualquier otro procedimiento cuya decisión pueda afectar los derechos de las personas.<sup>301</sup>

<sup>299</sup> Cfr. Convención Americana de Derechos Humanos. Artículos 8 y 25.

<sup>300</sup> Corte Interamericana de Derechos Humanos, caso *Baena Castro y otros* (270 trabajadores vs Panamá), Sentencia de 2 de febrero de 2001, párrafo 137.

<sup>301</sup> Ídem, párrafo 127.


El acceso a la justicia significa resolver de forma congruente al hecho planteado, pero además, agotar todos los recursos para que se haga efectiva la resolución que emiten las autoridades competentes. Para los casos que nos ocupan, el desahogo de los procedimientos de verificación administrativa en materia de construcciones iniciados, debían garantizar la protección a los derechos de las personas agraviadas por las construcciones privadas irregulares; sin embargo, al no ser eficaces e integrales, incumplieron con el propósito para el cual fueron establecidos, ni con la pretensión por la cual las personas agraviadas solicitaron su inicio.

Ahora bien, en la legislación del Distrito Federal encontramos diversas disposiciones que detallan las facultades de la Administración Pública, entiéndase Jefaturas Delegacionales, en materia de procedimientos administrativos para verificar la legalidad de las construcciones denunciadas por las personas, con lo cual se previó a nivel normativo el acceso a la justicia en esta sede.

En este sentido, en los casos que nos ocupan, son de relevancia las disposiciones contenidas en el Estatuto de Gobierno (artículos 16 y 17, fracción I); la Ley de Procedimiento Administrativo (artículos 1, 2, 6, 8, 13, 14, 19 bis, 20 bis, 21, 26, 30, 31, 39 88, Capítulo Octavo y las disposiciones relativas del Título Quinto), el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Verificación Administrativa, todos del Distrito Federal.

La normatividad enunciada delimita la actuación de las autoridades administrativas que practican actos de verificación en materia de construcciones, con lo cual se puede sostener que existe un conjunto de normas jurídicas dispuestas para asegurar la protección del derecho al acceso a la justicia de las personas afectadas por estos actos.

En ese sentido, en los casos que se vinculan con la presente Recomendación, se observó lo siguiente:



1. En los casos A, B, C, H, I, K, S y T aunque las autoridades delegaciones emitieron las resoluciones correspondientes,<sup>302</sup> las mismas no se cumplieron, situación que generó que las personas propietarias de predios colindantes a la obra siguieran sufriendo afectaciones en sus inmuebles, con el consecuente riesgo a que, como se detalló en el apartado anterior, se encuentran expuestas. Asimismo, en los casos materia de este estudio se desprende que las autoridades delegacionales no actuaron de manera oportuna ni eficaz para atender la violación a la normatividad en materia de construcciones,<sup>303</sup> con lo cual se generó la tolerancia de edificaciones al margen de la legalidad y en otros se regularizó de manera indebida la construcción.

En los casos documentados, se advirtió que, a pesar de contar con una resolución en la que se determinó la irregularidad normativa de las construcciones privadas, con lo cual se ordenó la suspensión, clausura y/o demolición, no realizaron las acciones suficientes y necesarias para ejecutar las resoluciones emitidas, en uso de las facultades conferidas, entre otras disposiciones, por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, encontrándose en algunos casos, la facultad de la autoridad delegacional prescrita para hacer cumplir su propia determinación, afectándose a las personas agraviadas en su derecho a la justicia.

<sup>302</sup> Anexo V. Evidencias 27, 38, 44, 114, 128, 162, 275, 288.

<sup>303</sup> Anexo V. Evidencias 41, 42, 45, 48, 49, 50, 51, 122, 135, 168, 284 y 289.

2. En los casos I, J, L, M, O, Q y R las resoluciones emitidas dentro de los procedimientos de verificación iniciados resultaron incongruentes, ya que no obstante de que durante las visitas de verificación que se realizaron a los predios donde se efectuaban obras constructivas irregulares al momento de determinarse los procedimientos administrativos incoados, como quedo detallado en el apartado relativo al derecho a la seguridad jurídica, se emitieron resoluciones en las cuales se determinó no imponer sanción alguna, aunado a que en casos como el señalado en este documento con la denominación P, la autoridad delegacional en Benito Juárez, ajena a determinar que la empresa constructora debía reparar el daño ocasionado al peticionario por la obra, impuso a éste la obligación de reparar él mismo una barda que fue afectada con el apercibimiento que de no realizar dicha acción se procedería a su desalojo.<sup>304</sup>

Es recurrente la evidencia que apunta a que las autoridades delegacionales no agotaron las acciones que la ley les otorga para hacer cumplir sus resoluciones; lo que se tradujo en que iniciar el procedimiento de verificación administrativa fuera ineficaz.<sup>305</sup>

En los casos analizados se observó que las autoridades delegacionales, al emitir sus determinaciones o resoluciones, no valoraron de manera integral la complejidad de las denuncias ni ordenando se realizaran las acciones respectivas que permitieran documentar debidamente los procedimientos, lo cual provocó incongruencia en las mismas o que se decretara la inexistencia de irregularidades en las obras motivo de la verificación<sup>306</sup>; en algunos casos, al decretarse multas económicas, suspensiones o clausuras de las obras, no constituyen medidas tendientes a reparar las afectaciones o riesgos causados a las personas agraviadas, por lo cual, persiste la irregularidad denunciada y en consecuencia, la violación al derecho al acceso a la justicia.

3. En el caso Q, la autoridad delegacional en Benito Juárez, fue omisa al no tomar oportunamente alguna acción ante la oposición de la ejecución de sus resoluciones, ya que el 22 de agosto de 2012, acudieron visitadores a materializar el estado de suspensión de actividades lo cual no pudo realizarse porque existió oposición del particular propietario de la obra para que se colocaran los respectivos sellos.<sup>307</sup>

En este caso particular, la Delegación Benito Juárez a pesar de haber documentado la oposición de particulares en la ejecución de las facultades administrativas en materia de construcciones, no aplicó las medidas de apremio establecidas en la normatividad respectiva, ni accionó la vía penal a fin de velar por el estricto cumplimiento de la legalidad en el caso concreto.<sup>308</sup>

4. Como se desprende de los casos B, E, H, I, K, N y R, una vez que se determinaron los procedimientos de verificación iniciados, se concretaron a ordenar la clausura e imponer los sellos respectivos, sin agotar las medidas legales que prevé la normatividad correspondiente en caso de incumplimiento de la misma. Así, ante el quebrantamiento de sellos, aún en los reincidentes, las delegaciones sólo ordenaron y ejecutaron en múltiples ocasiones la reposición de los mismos, sin

<sup>304</sup> Anexo V. Evidencias 147, 175, 194, 225, 234, 261 y 267.

<sup>305</sup> Anexo V. Evidencias 136, 178, 179, 184, 185, 195, 227, 228, 261 y 267.

<sup>306</sup> Anexo V. Evidencias 175, 178, 179, 184, 185, 194 y 195.

<sup>307</sup> Anexo V. Caso Q, evidencia 255.

<sup>308</sup> Anexo V. Caso Q, evidencias 248 y 257.

plantear denuncia penal ante la evidente configuración del delito de quebrantamiento de sellos previsto en el artículo 286 del Código Penal para el Distrito Federal.<sup>309</sup>

De igual manera, no existe evidencia del uso de otros recursos como las sanciones que para los Directores Responsables de Obra establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 251 y 252.

En consecuencia, la omisión o la acción tardía o inadecuada de las autoridades, las acciones emprendidas por las personas agraviadas y los procedimientos instaurados, resultaron infructuosos y no constituyeron un recurso efectivo ni adecuado para proteger sus derechos.

Es un imperativo para el Estado mexicano, materializado en este caso las Delegaciones, que el cumplimiento de las determinaciones por ellas emitidas no queden supeditadas a su voluntad o discrecionalidad o a la de particulares, porque con esto el derecho al acceso a la justicia sería ilusorio si se permite que las resoluciones permanezcan incumplidas a consecuencia de omisiones, lo cual vulnera los derechos humanos de las víctimas.

De las evidencias que obran en los expedientes de queja que originaron esta Recomendación se advierte que en cada uno de ellos ha existido omisión de autoridades y órganos de la Administración Pública del Distrito Federal en cumplir los fallos dictados por las autoridades competentes y en las instancias correspondientes. Por tanto, la abstención o dilación en cumplimentar en sus términos las resoluciones en materia de construcciones, así como dejar de ejercer las facultades jurídicas para asegurar la vigencia de la normatividad aplicable, constituye una violación del derecho humano al acceso efectivo a la justicia.

Pero eso no es todo, debido a la violación del derecho al acceso efectivo a la justicia por el incumplimiento de las resoluciones dictadas en los procedimientos de verificación, las víctimas no han podido disfrutar del derecho a la vivienda; circunstancia que de suyo origina una trasgresión en la esfera de derechos de las mismas personas.

#### **Posicionamiento de la CDHDF sobre la violación de Derechos Humanos.**

Del conjunto de casos revisados en la presente Recomendación, este Organismo Público Autónomo sostiene la postura de que la vivienda más que una necesidad primaria de toda persona, debe considerarse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad. La garantía de ese derecho refuerza el compromiso del Estado de generar las condiciones mínimas que contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida de las personas.

En su *Informe Especial sobre Seguridad Humana*, esta Comisión ya advertía sobre la necesidad de establecer un enfoque distinto para analizar y determinar las investigaciones sometidas a su consideración, teniendo en cuenta precisamente la seguridad humana, entendida como "la protección contra los riesgos, amenazas y cambios repentinos que afectan las condiciones diarias y la calidad de vida de las personas".<sup>310</sup>

<sup>309</sup> Anexo V. Evidencias 37, 38, 61, 64 66, 69, 114, 118, 119, 120, 122, 126, 135, 164, 209, 268, 269, 270, 280 y 284.

<sup>310</sup> CDHDF, *Informe Especial sobre Seguridad Humana en la Ciudad de México, 2006-2008*, CDHDF, 2008, México.



En ese mismo instrumento, este Organismo Público Autónomo refería que “los contextos de las grandes ciudades, los riesgos y las amenazas para la población tienen características específicas debido a la densidad poblacional y a las consecuencias particulares de la desigualdad y la pobreza que en ellas existen”. Entre los riesgos que mayor preocupación generaba, se vinculaba con el aspecto de la vivienda, asociado a la situación de cambios de uso de suelo, construcción de vivienda nueva y afectaciones diversas en predios urbanos en las delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, La Magdalena Contreras, Miguel Hidalgo, Tlalpan, Venustiano Carranza y Xochimilco.<sup>311</sup>

Dentro de las propuestas formuladas en el referido Informe, encontramos el planteamiento de crear un diseño e implementación de una estrategia integral y coordinada de urbanización, con base en los estándares internacionales de los derechos a la vivienda y al medio ambiente sano, teniendo en consideración la planificación sostenida del crecimiento urbano.

En el *Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal*<sup>312</sup>, al tratarse el derecho a la vivienda adecuada, se estableció que “es prioritario que se reconozca en la normatividad local el principio de habitabilidad con base en los estándares internacionales de derechos humanos, a partir de criterios no sólo cuantitativos sino cualitativos, que incluyan la condición de riesgo ambiental-territorial, de contaminación o de conflictos ambientales, así como los indicadores vinculados a la calidad de vida”.

De manera específica, en las líneas de acción 866 y 875 del referido Programa de Derechos Humanos se instó a las autoridades vinculadas con la materia, en particular a las Jefaturas Delegacionales, a recabar información sobre la situación de habitabilidad de la vivienda en la ciudad, que den cuenta de la calidad de la vivienda, considerando la calidad de los materiales, procesos y sistemas constructivos, del entorno físico; así como promover y articular programas de prevención, mitigación y manejo de riesgos para toda la ciudad, por origen del riesgo, en este caso estructural, u otro con miras a establecer un sistema de protección civil que mejore la respuesta gubernamental ante los riesgos, se articule con acciones ciudadanas y difunda más información al respecto.

Con la suscripción de la *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*, se retoma el aspecto de la planificación y gestión democráticas de la ciudad de México, con la intención de generar las condiciones *para lograr una ciudad habitable y segura en términos de desastres y accidentes*, bajo la premisa de que todas las personas deben gozar, entre otros, del derecho a un lugar seguro donde vivir, lo cual se garantizaría a través de la *reducción de la vulnerabilidad de las áreas ya ocupadas, respetando los derechos y mejorando las condiciones habitacionales y sociales de sus habitantes*. En la Carta se refuerza la idea de que la consecución de una ciudad habitable y segura, implica obligaciones de la autoridad y responsabilidades de la población en la gestión, producción y desarrollo de la ciudad.<sup>313</sup>

Por su parte, es conveniente destacar que, en otros documentos recomendatorios, esta Comisión ha analizado la violación al derecho a la vivienda, haciendo hincapié en que la violación a este derecho consecuentemente produce afectación a otros; en este contexto en la *Recomendación 5/2011*, se analizó el caso de violación a los derechos humanos de las personas que habitan el pueblo de Santa

<sup>311</sup> Ídem.

<sup>312</sup> Programa de Derechos Humanos del Distrito Federal, Ciudad de México, 2009.

<sup>313</sup> Carta de la Ciudad de México, por el Derecho a la Ciudad, México, 2010.



Úrsula Coapa, afectados por diversas construcciones nuevas, las cuales se realizaron sin contar con las autorizaciones respectivas, situación que trastocó su nivel de vida adecuado y generó una alteración en la normal prestación de servicios como agua, drenaje, transporte, entre otros.

En su *Recomendación 3/2013*, esta Comisión destacó la violación al derecho humano a la vivienda atribuido al Instituto de Vivienda del Distrito Federal, por las diversas irregularidades detectadas en los proyectos de vivienda auspiciados por ese organismo; por la falta de procedimientos que garanticen el acceso a la vivienda y por las condiciones de habitabilidad de determinados conjuntos de vivienda; lo cual reveló, al igual que el caso que nos ocupa, la indolencia de las autoridades del Distrito Federal en generar políticas necesarias para garantizar que el derecho a la vivienda cumpla con los estándares internacionales que aseguren condiciones de dignidad, seguridad y habitabilidad.

A su vez, en la *Recomendación 12/2013*, este Organismo evidenció la inadecuada actuación de las autoridades de la Delegación Gustavo A. Madero en la protección del derecho a la vivienda de una persona afectada por la invasión de la vía pública en el frente de su propiedad, lo cual impedía acceder a su vivienda y gozar de ese derecho; de la misma forma que en los casos sometidos a estudio en el presente documento, resultó clara la falta de oportunidad, diligencia y efectividad en el desarrollo de los procedimientos administrativos al alcance de la autoridad delegacional, para garantizar el goce del derecho a la vivienda de la persona afectada; con lo que consecuentemente se trastocó el derecho de acceso a la justicia en materia administrativa.

Bajo el contexto descrito, resulta imperioso destacar que, en el tema de las construcciones irregulares en la ciudad de México, la normatividad aplicable otorga las facultades necesarias a las autoridades delegacionales para intervenir en una situación de afectación a la vivienda de las personas, por construcciones en proceso de demolición, remodelación o edificación nueva. La falta de aplicación eficaz y oportuna de tal normatividad, genera violación a los derechos humanos de las personas que resienten la afectación en su vivienda, por la presencia de construcciones irregulares, en manos de particulares que no son sancionados por las conductas contrarias a la normatividad respectiva.

Como garantes del estado de derecho en la ciudad de México, las distintas autoridades delegacionales, en el ámbito de sus facultades legales, están llamadas a hacer prevalecer las disposiciones jurídicas en la materia de construcciones, a fin de asegurar que estas se realicen bajo las previsiones, entre otras, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, disposición jurídica que, además, contempla la figura del Director Responsable de Obra, en su calidad de auxiliar de la administración pública, para prever la adecuada planeación y ejecución de proyectos constructivos. Sin embargo, de acuerdo a la documentación de los distintos casos, la mayoría de los Órganos Político-Administrativos del Distrito Federal no cuentan con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra que apoye en la emisión de las opiniones especializadas que le sean requeridas, lo cual redundará en la deficiente atención de la situación materia de la denuncia por una cuestión de construcción irregular.

La constante deficiencia de las autoridades administrativas de distintas Jefaturas Delegacionales en el Distrito Federal, al momento de dar atención a quejas o denuncias vinculadas con la materia de construcciones irregulares, genera la permisividad de edificaciones en condiciones de violación a la normatividad aplicable y, en ciertos casos, la producción de afectaciones a los inmuebles aledaños, a la vía pública e incluso mantiene en la incertidumbre a las personas que, al no contar con un lugar



donde habitar de manera temporal, aún viven en inmuebles catalogados en "riesgo", aspecto que coloca a las personas agraviadas en una situación de vulnerabilidad injustificada.

Además, las autoridades delegacionales debieran velar por el respeto irrestricto de la normatividad en materia de construcciones, con particular énfasis en casos donde se encuentra una relación desigual de capacidades de defensa, como en el supuesto de personas afectadas en su vivienda por la presencia de nuevas construcciones o conjuntos habitacionales financiados por empresas inmobiliarias que, con frecuencia, cuentan con mayores posibilidades económicas para enfrentar los procedimientos jurídicos de verificación o sanción en la materia. Al encontrarse en juego la seguridad no solo de las construcciones directamente afectadas, sino de la ciudad en su conjunto, la autoridad delegacional debe empeñar sus esfuerzos, dentro del cauce de la ley, por verificar de manera pronta, imparcial, diligente y eficaz el cumplimiento de la normatividad en la materia de construcciones.

De tal suerte, se hace un llamado a las distintas Jefaturas Delegacionales del Distrito Federal a formular una revisión sobre su actuación en el tema de las construcciones irregulares denunciadas ante sus respectivas oficinas de atención a la ciudadanía, a fin de buscar mejores prácticas para agilizar los procedimientos respectivos, a fin de respetar, proteger y garantizar la vigencia de los derechos de las personas que habitan la ciudad de México.

## **VII. Obligación del Estado de reparar los daños ocasionados por la violación a derechos humanos**

El artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su párrafo tercero que:

[...] Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley [...]

Bajo tal obligación, se entiende que toda víctima de violaciones a derechos humanos, sea directa o indirectamente, tienen derecho, una vez que se acredita tal irregularidad, a una reparación por parte del Estado en razón del daño causado. Al respecto, la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha determinado que:

[...] Las víctimas de violaciones a los derechos humanos o sus familiares, tienen derecho a la reparación adecuada del daño sufrido, la cual debe concretarse a través de medidas individuales tendientes a restituir, indemnizar y rehabilitar a la víctima, así como de medidas de satisfacción de alcance general y garantías de no repetición, mediante los procedimientos previstos legalmente para esos efectos, lo cual no es una concesión graciosa, sino el cumplimiento de una obligación jurídica. Lo anterior, deriva tanto de régimen previsto constitucionalmente como de los instrumentos internacionales ratificados por México y de los criterios de organismos internacionales, los cuales se manifiestan claramente en el sentido de que es un derecho efectivo de las personas


agraviadas a nivel fundamental obtener una reparación proporcional a la gravedad de las violaciones y al daño sufrido [...]»<sup>314</sup>

Por su parte, la Ley General de Víctimas, reglamentaria del artículo 1° párrafo tercero constitucional, establece la obligación de las autoridades de los tres ámbitos de gobierno, de los tres Poderes Constitucionales, así como a cualquier oficina, dependencia, organismo o institución pública o privada que vele por la protección de las víctimas, a proporcionar ayuda, asistencia o reparación integral.

En dicha Ley se contempla que la reparación integral comprende las medidas de restitución, rehabilitación, compensación, satisfacción y garantías de no repetición, que se deberán de llevar a cabo de acuerdo con la gravedad y magnitud de la violación a derechos, así como las circunstancias y características del hecho victimizante.

Es el caso, que en el presente documento ha quedado acreditada la violación de los derechos humanos de las personas peticionarias y agraviadas, por ello, las autoridades delegacionales señaladas como responsables están obligadas, en congruencia con el orden jurídico nacional e internacional, a efectuar la reparación de las afectaciones causadas a los agraviados.

Aunado a lo anterior, en el ámbito internacional, el deber de reparar a cargo del Estado ante violaciones a derechos humanos está previsto, entre otros, en los "Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones", los cuales señalan que:



Una reparación adecuada, efectiva y rápida tiene por finalidad promover la justicia, remediando las violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos o las violaciones graves del derecho internacional humanitario. La reparación ha de ser proporcional a la gravedad de las violaciones y al daño sufrido. Conforme a su derecho interno y a sus obligaciones jurídicas internacionales, los Estados concederán reparación a las víctimas por las acciones u omisiones que puedan atribuirse al Estado y constituyan violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos o violaciones graves del derecho internacional humanitario [...]»<sup>315</sup>

La Corte Interamericana de Derechos Humanos ha establecido que la obligación de reparar:

Refleja una norma consuetudinaria que constituye uno de los principios fundamentales del Derecho Internacional contemporáneo sobre la responsabilidad de los Estados. De esta manera, al producirse un hecho ilícito imputable a un Estado, surge de inmediato la responsabilidad internacional de éste por la violación de la norma internacional de que

---

<sup>314</sup> SCJN. Novena Época, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Tomo XXXIII, Enero de 2011, Tesis P./LXVII/2010, página 28.

<sup>315</sup> Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves del derecho internacional humanitario a interponer recursos y obtener reparaciones. Resolución 60/147, aprobada por la Asamblea General el 16 de diciembre de 2005. Principio número 15.

se trata, con el consecuente deber de reparación y de hacer cesar las consecuencias de la violación.<sup>316</sup>

Asimismo, respecto al alcance y contenido de las reparaciones, la Corte IDH ha establecido que:

Las reparaciones, como el término lo indica, consisten en las medidas que tienden a hacer desaparecer los efectos de las violaciones cometidas. Su naturaleza [...] depende del daño ocasionado [...].<sup>317</sup>

La reparación del daño ocasionado por la infracción de una obligación internacional requiere, siempre que sea posible, la plena restitución (*restitutio in integrum*), la cual consiste en el restablecimiento de la situación anterior a la violación. De no ser esto posible, cabe al tribunal internacional determinar una serie de medidas para que, además de garantizar el respeto de los derechos conculcados, se reparen las consecuencias que produjeron las infracciones [...].<sup>318</sup>

Por su parte, la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, en su artículo 46, establece que:

Concluida la investigación, el Visitador correspondiente formulará, en su caso, un proyecto de Recomendación o Acuerdo de No Responsabilidad en los cuales se analizarán los hechos, los argumentos y pruebas, así como los elementos de convicción y las diligencias practicadas a fin de determinar si las autoridades o servidores públicos han violado o no los derechos humanos de los afectados [...]

En el proyecto de Recomendación, se señalarán las medidas que procedan para la efectiva restitución de los afectados en sus derechos fundamentales y, si procede para la reparación de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado.

En los Lineamientos para el pago de la indemnización económica derivada de las Recomendaciones o Conciliaciones de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal o la Comisión Nacional de los Derechos Humanos, aceptadas o suscritas por las autoridades del gobierno de la Ciudad de México a las que se encuentren dirigidas,<sup>319</sup> se establecen los criterios generales de indemnización de los daños ocasionados a personas víctimas de violaciones a derechos humanos, así como los parámetros bajo los cuales se realizara tomando en consideración estándares internacionales. En este sentido se establece la reparación por el daño material (daño emergente y lucro cesante), y daño inmaterial.

Teniendo en cuenta lo anterior, este Organismo considera procedente la reparación de los daños ocasionados por esas violaciones, en los términos siguientes:

<sup>316</sup> Corte IDH, Caso Ximenes Lopes vs. Brasil, Op. Cit. Párrafo 208; Caso Acevedo Jaramillo y otros Vs. Perú. Excepciones Preliminares, Fondo, Reparaciones y Costas. Sentencia de 7 de febrero de 2006. Serie C No. 144. Párrafo 295.

<sup>317</sup> Corte IDH. Caso Comunidad Indígena Yakye Axa Vs. Paraguay. Fondo Reparaciones y Costas. Sentencia 17 de junio de 2005. Serie C No. 125. Párrafo 193.

<sup>318</sup> *Ibidem*. Párrafo 182.

<sup>319</sup> Publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 23 de septiembre de 2014

## Modalidades de la reparación

### 1.1. Restitución

En el ámbito de los derechos humanos se ha considerado que la reparación por excelencia es la –*restitutio in integrum*, que consiste en el restablecimiento de las cosas al estado en el que se encontraban antes de la violación perpetrada. Por lo anterior, la Corte Interamericana ha señalado constantemente en su jurisprudencia que:

La reparación del daño ocasionado [...] requiere, siempre que sea posible, la plena restitución (*restitutio in integrum*), la cual consiste en el restablecimiento de la situación anterior a la violación.<sup>320</sup>

En este caso, como resultado de la integración de los expedientes se ha documentado diversas violaciones a los derechos humanos de las personas peticionarias y agraviadas y en tal sentido, las autoridades delegacionales señaladas como responsables, deberán restablecer a las víctimas al estado en el que se encontraban antes de la violación, por lo que en restitución a las personas peticionarias el derecho a un nivel de vida adecuado, se deben llevar a cabo las acciones necesarias hasta garantizar que las viviendas que habitan se encuentren libre de las condiciones de riesgo que actualmente presentan, restituyéndolas dichos bienes inmuebles al estado que tenían antes de las actividades de construcción que les afectaron.

Por lo que hace a los habitantes de la Unidad Habitacional Torres de San Juan de Aragón etapa III, es necesario que les garantice el acceso a la vía pública correspondiente al domicilio oficial del predio que habitan sobre Avenida San Juan de Aragón.

### 1.2. Satisfacción

La Comisión Interamericana ha considerado que la satisfacción es “toda medida que el autor de una violación debe adoptar, conforme al derecho consuetudinario o a un tratado, aparte de la restitución y la compensación y que tiene como fin el reconocimiento de la comisión de un acto ilícito”.<sup>321</sup>

De acuerdo con los Principios y directrices básicos sobre el derecho de las víctimas de violaciones manifiestas de las normas internacionales de derechos humanos y de violaciones graves señalan que debe incluir, cuando sea pertinente y procedente, la satisfacción debe abarcar la totalidad o parte de las medidas siguientes: a) medidas eficaces para conseguir que no continúen las violaciones; b) la verificación de los hechos y la revelación pública y completa de la verdad; c) una declaración oficial o decisión judicial que restablezca la dignidad, la reputación y los derechos de la víctima; d) una disculpa pública; y e) la aplicación de sanciones judiciales o administrativas a los responsables de las violaciones.<sup>322</sup>

<sup>320</sup> Corte IDH, Caso Ximenes López vs. Brasil, párr. 209.

<sup>321</sup> Escrito de la Comisión Interamericana de Derechos Humanos, remitido a la Corte Interamericana, sobre las reparaciones debidas por la República de Colombia en el caso por la desaparición y muerte de 19 comerciantes. 24 de marzo de 2003. Párrafo 5.

<sup>322</sup> ONU, Principios y Directrices Básicos sobre el Derecho de las Víctimas de Violaciones Manifiestas de las Normas Internacionales de Derechos Humanos y de Violaciones Graves del Derecho Internacional, artículo 22.

Además de la mitigación de la situación de riesgo, es necesario que las delegaciones apoyadas por personal especializado, implementen una exhaustiva revisión de las condiciones técnicas, de cada una de las construcciones señaladas como responsables de la afectación a las propiedades colindantes, con la finalidad de determinar las acciones que sea necesario implementar para prevenir que éstas obras no continúen ocasionando afectación a los bienes inmuebles de los peticionarios o cualquier otro, e incluso a la vía pública.

Es necesario que la autoridad delegacional inicie los procedimientos administrativos necesarios en donde se verifique a las obras identificadas como causantes de afectación a los inmuebles de los peticionarios, el cumplimiento de la normatividad contenida en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus normas complementarias, con lo que se dé plena atención al objeto de la denuncias promovidas por los peticionarios.

Se inicien los procedimientos administrativos de ejecución de resoluciones que han quedado firmes y no han sido atendidas por la autoridad delegacional.

Ahora bien, considerando que los peticionarios y sus familias han habitado inmuebles catalogados como de riesgo, en algunos casos por tiempos considerables, es necesario que se evalúe si tal situación pudo haber ocasionado en las y los peticionarios tal situación puso haber desencadenado en su estado de salud, es indispensable que la autoridad delegacional solicite el apoyo a la Dependencia que preste Servicios a la Salud, y, de manera gratuita, ponga a disposición apoyo médico a los peticionarios y/o agraviados que así lo soliciten, para descartar posibles afectaciones psicológicas y de ser el caso.

Es necesario se inicien los procedimientos administrativos y/o juicios correspondientes que dejen sin efecto los documentos que indebidamente emitieron y permitieron regularizar o dejar al margen de la ley construcciones que no se ajustan a la normatividad en materia de construcciones en el Distrito Federal.

### 1.3. Garantías de no repetición

Las garantías de no repetición consisten en implementar las medidas positivas para conseguir que los hechos lesivos como los que originaron la violación no se repitan.<sup>323</sup> En ese sentido, se concluye que las autoridades identificadas como responsables por sus actos u omisiones en virtud de las cuales violaron derechos humanos en los casos que se presentan en la Recomendación, tienen la obligación reparar a las víctimas.

Considerando el creciente desarrollo inmobiliario que se presenta en la Ciudad de México, así como el abuso de la buena fe que se ha detectado en el trámite de los Registros de Manifestaciones de Construcción y/o Licencias Especiales, es necesario que las autoridades encargadas de llevar a cabo tales registros cuenten con personal profesional capacitado exclusivamente para realizar la revisión minuciosa, oportuna y eficaz, de toda la documentación relativa a las nuevas construcciones, en donde se presente especial importancia a los aspectos de las obras o actividades

<sup>323</sup> Corte IDH. Caso Bámaca Velásquez Vs. Guatemala. Fondo. Sentencia de 25 de noviembre de 2000. Serie C No. 70. Párrafo 40.



que puedan afectar a terceros, como son las medidas de protección de colindancias y asumir un compromiso de que en todo tiempo el personal de dichas autoridades se conducirá bajo los principios de eficiencia, eficacia y máxima diligencia en la atención de denuncias ciudadanas y cumplimiento de las medidas de (seguridad).

Para lo anterior, es necesario que cada una de las delegaciones que conforman el Distrito Federal dispongan del personal profesional calificado con registro de Director Responsable de Obra, a que se refiere al artículo 5° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, debiendo las delegaciones iniciar las gestiones necesarias para que presupuestalmente se garanticen los recursos necesarios para la contratación de un Director Responsable de Obra.

De igual forma se debe capacitar al personal que acude a las visitas de verificación para que cuenten con los conocimientos técnicos suficientes para poder verificar en campo elementos necesarios que permitan determinar si los proyectos se están ejecutando conforme a las disposiciones técnicas aplicables.

Por lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 1° y 102 apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 2° primer párrafo, 5°, 6°, 17 fracción IV, 22 fracción IX, 24 IV, 45, 46, 47, 48, y 52 de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, así como en los artículos 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 y 144 del Reglamento Interno de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal,

#### **VIII. Recomienda:**

##### **A la Jefatura Delegacional en Azcapotzalco:**

**Primero.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo y daños al inmueble de que se trata en el caso L, a efecto de determinar las acciones que se deben efectuar para mitigar el riesgo y reparará los daños.

**Segundo.** Dentro del término de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen al que se hace referencia en el punto recomendatorio anterior, deberá requerir a la persona causante del riesgo y los daños detectados para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones establecidas.

**Tercero.** En caso de que no sea posible la localización de la persona responsable del riesgo y daño, o que ésta no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa de la misma tales acciones en un término no mayor de 60 días naturales, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dar vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.





**Cuarto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se dará vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, del presente asunto a efecto de que se determine la responsabilidad del Director Responsable de Obra a cargo de la construcción.

**Quinto.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Sexto.** Con base en el resultado del diagnóstico elaborado en atención al punto quinto, dentro de los siguientes 60 días naturales, diseñará e implementará acciones de mejora para dichos procedimientos con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar: a) la reducción en los tiempos de atención de la denuncia, b) con apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones, la capacitación técnica del personal que realiza las verificaciones, y c) la vinculación de las acciones de las áreas citadas para una mejor atención de la denuncia.

**Séptimo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con éstas últimas y con esta Comisión, conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Octavo.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la peticionaria L por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Benito Juárez:**

**Noveno.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo y daños a los inmuebles de que se trata en los casos A, O, P, y Q, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar en cada uno de los inmuebles para mitigar el riesgo y reparar los daños.

**Décimo.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen a que se refiere el punto recomendatorio anterior, requerirá al causante del riesgo y los daños detectados en cada uno de los casos citados, para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen elaborado.

**Undécimo.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo y daño en cada uno de los casos citados, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días naturales, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dará vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Duodécimo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, dará vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, de los presentes asuntos a efecto de que se determine la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra que participaron en estos casos.

**Decimotercero.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, realizará la denuncia de hechos correspondientes, por el uso de documentos no validados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, utilizados en la demolición y/o construcción relacionada con el caso **P**; respecto del caso **O**, de ser procedente, realizará la denuncia penal en el mismo sentido.

**Decimocuarto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, dará vista al Órgano de Control a efecto de que se inicien los procedimientos administrativos correspondientes en contra de los servidores públicos que otorgaron el uso y ocupación de la nueva construcción relacionada con el caso **Q**, así como contra los funcionarios públicos cuya inactividad generó la caducidad del procedimiento administrativo de la nueva obra.

**Decimoquinto.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Decimosexto.** Con base en el resultado del diagnóstico referido en el punto décimo quinto, dentro de los siguientes 60 días naturales, diseñará e implementará acciones de mejora para dichos procedimientos con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar: a) la reducción en los tiempos de respuesta de la atención de la denuncia, b) con apoyo del Instituto de Seguridad de las construcciones, la capacitación técnica del personal que realiza las verificaciones, y c) la vinculación de las acciones de las áreas citadas para una mejor atención de la denuncia.

**Decimoséptimo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Decimooctavo.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a las personas peticionarias en los casos **A**, **O**, **P**, y **Q** por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y



erogaciones que emplearon en los casos, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Coyoacán:**

**Decimonoveno.** Dentro del término de 30 días naturales contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, iniciará las acciones jurídicas necesarias tendentes a dejar sin efectos el acuerdo de regularización emitido sin la debida fundamentación relacionado con el caso **D**.

**Vigésimo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contado a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Vigésimo primero.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la persona peticionaria por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello, a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Cuauhtémoc:**

**Vigésimo segundo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo y daños a los inmuebles de que se trata en los casos **G** y **T**, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar en cada uno de los inmuebles para mitigar el riesgo y reparar los daños.

**Vigésimo tercero.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen a que se refiere el punto recomendatorio anterior, requerirá al causante del riesgo y los daños detectados en cada uno de los casos citados, para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen elaborado.

**Vigésimo cuarto.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo y daño en cada uno de los casos citados, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días naturales, y dentro de



los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dará vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Vigésimo quinto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, dará vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, de los presentes asuntos a efecto de que se determine la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra que participaron en estos casos.

**Vigésimo sexto.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Vigésimo séptimo.** Con base en el resultado del diagnóstico elaborado en atención al punto vigésimo séptimo, dentro de los próximos 60 días naturales, diseñará e implementará acciones de mejora para dichos procedimientos con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar: a) la reducción en los tiempos de respuesta de la atención de la denuncia, b) con apoyo del Instituto de Seguridad de las construcciones, la capacitación técnica del personal que realiza las verificaciones, y c) la vinculación de las acciones de las áreas citadas para una mejor atención de la denuncia.

**Vigésimo octavo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Vigésimo noveno.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a las personas peticionarias por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que emplearon en los casos, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Gustavo A. Madero**

**Trigésimo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo y daños a los inmuebles de que se trata en los casos **E, F, I, J, y N**, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar en cada uno de los inmuebles para mitigar el riesgo y reparar los daños.



**Trigésimo primero.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, identificará los inmuebles que se encuentren dentro del radio de afectación de las nuevas construcciones relacionadas con los casos E y J, y realizará un dictamen de riesgo y daños a los mismos, con la finalidad de tomar las medidas correspondientes, respecto de cualquier situación de riesgo y daño existente.

**Trigésimo segundo.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen al que se hacen referencia los dos puntos recomendatorios anteriores, requerirá al causante del riesgo y los daños detectados en cada uno de los casos citados, para que dentro de los 30 días siguientes a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen elaborado.

**Trigésimo tercero.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo y daño en cada uno de los casos citados, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días naturales, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dar vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Trigésimo cuarto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, integrará un grupo de trabajo en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Protección Civil, y el Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, en el que se analice el proyecto y desarrollo del Conjunto Habitacional Torres San Juan de Aragón, relacionado con el caso F, y se propondrán acciones para que en un término razonable se dote a la Tercera Etapa de un acceso de entrada y salida a la Calzada San Juan de Aragón sobre el domicilio oficial que ocupa, garantizando con ello la accesibilidad a dichas viviendas.

**Trigésimo quinto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará visita de verificación del cumplimiento de las condicionantes de la Autorización de Impacto Urbano y de cada una de las licencias del conjunto relacionado con el caso F, en coordinación con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y la Secretaría de Movilidad, en el ámbito de sus atribuciones según corresponda, y en su caso se impongan las medidas y sanciones procedentes.

**Trigésimo sexto.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Trigésimo séptimo.** Con base en el resultado del diagnóstico elaborado en atención del punto trigésimo séptimo, dentro de los próximos 60 días naturales, diseñará e implementará acciones de mejora para dichos procedimientos con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar: a) la reducción en los tiempos de respuesta de la atención de la denuncia, b) con apoyo del Instituto de Seguridad de las Construcciones, la capacitación técnica del personal que realiza las verificaciones, y c) la vinculación de las acciones de las áreas citadas para una mejor atención de la denuncia.



**Trigésimo octavo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas en los casos **E, F, I, J, y N**, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Trigésimo noveno.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a las personas peticionarias en los casos **E, F, I, J, y N** por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que emplearon en los casos, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Iztapalapa:**

**Cuadragésimo.** Dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, informará las acciones implementadas para garantizar el cumplimiento de la medida de suspensión total impuesta a la nueva obra de la que trata el caso **M**, debiendo presentar las denuncias de hechos correspondientes ante el Ministerio Público por la violación de sellos y del estado de suspensión.

**Cuadragésimo primero.** Dentro del término de 15 días naturales contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, realizará un análisis jurídico del asunto con la finalidad de atender la sugerencia de la Procuraduría Ambiental y el Ordenamiento Territorial respecto a imponer como sanción la demolición, considerando que la obra no es susceptible de regularización, informando las conclusiones de dicho análisis a esta Comisión y, en su caso, las acciones que se haya determinado implementar.

**Cuadragésimo segundo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contado a partir de la aceptación de la presente recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Cuadragésimo tercero.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la persona peticionaria por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello, a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.



Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en La Magdalena Contreras:**

**Cuadragésimo cuarto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo al inmueble de la peticionaria que se trata en el caso **B**, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar para mitigar el riesgo.

**Cuadragésimo quinto.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen al que se hace referencia el punto recomendatorio anterior, requerirá al causante del riesgo y los daños detectados para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen elaborado que no interfieran con el cumplimiento de la resolución de demolición.

**Cuadragésimo sexto.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo y daño relacionado con el caso **B**, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dar vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Cuadragésimo séptimo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, ejecutará las acciones necesarias para hacer cumplir por parte de los responsables, los términos de la resolución de fecha 19 de agosto de 2010, relacionada con el caso **B**.

**Cuadragésimo octavo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, realizará las denuncias de hechos correspondientes y darles el seguimiento respectivo, en relación con la violación al estado de clausura que permitió el avance de la nueva obra a que se refiere el caso **R**, garantizando con ello el acceso a la justicia de las personas peticionarias.

**Cuadragésimo noveno.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Quincuagésimo.** Con base en el resultado del diagnóstico elaborado en atención del punto anterior, dentro de los siguientes 60 días naturales, diseñará e implementará acciones de mejora para dichos procedimientos y las determinaciones dictadas en ellos, con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar implementación de acciones y mecanismos que garanticen el debido cumplimiento de las órdenes de suspensión y clausura de las obras irregulares, como la presentación de denuncias ante el Ministerio Público y su debido seguimiento.



**Quincuagésimo primero.** En un término no mayor a 60 días naturales, contado a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Quincuagésimo segundo.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la peticionaria en el caso **B** por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Tlalpan**

**Quincuagésimo tercero.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, llevará a cabo las acciones necesarias a través de las cuales se dé certeza jurídica a la persona peticionaria relacionada con el caso **C**, de la presente recomendación, respecto de la resolución emitida en fecha 6 de septiembre de 2005, por esa autoridad delegacional y la exigibilidad de su cumplimiento.

**Quincuagésimo cuarto.** En un término no mayor a 60 días naturales, contado a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Quincuagésimo quinto.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la persona peticionaria por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.



**A la Jefatura Delegacional en Venustiano Carranza:**

**Quincuagésimo sexto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo al inmueble de la peticionaria que se trata en el Caso N, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar para mitigar el riesgo.

**Quincuagésimo séptimo.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen al que se hace referencia el punto recomendatorio anterior, requerirá al causante del riesgo detectado para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen.

**Quincuagésimo octavo.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dar vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Quincuagésimo noveno.** Dentro del término de 15 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, ordenará y ejecutará nueva visita en la que se verifique que la nueva obra cumpla las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, respecto de los vanos y ventilaciones a predios colindantes, debiendo emitir resolución debidamente fundada y motivada, con la que garantice el acceso a la justicia de la peticionaria.

**Sexagésimo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, impartirá un taller de actualización para el personal encargado de la ejecución y resolución de las visitas de verificación, para capacitarlos en el conocimiento y alcances de los actos relacionados con las disposiciones que rigen al Instituto de Vivienda y su relación con las disposiciones del Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias.

**Sexagésimo primero.** En un término no mayor a 60 días naturales, contado a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Sexagésimo segundo.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a la persona peticionaria por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que empleó en el caso, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.



Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

#### **A la Jefatura Delegacional en Xochimilco:**

**Sexagésimo tercero.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, con el apoyo del Instituto para la Seguridad de las Construcciones y, en su caso, de la Secretaría de Protección Civil del Distrito Federal, realizará un dictamen de riesgo y daños a los inmuebles de que se trata en los casos **H, K y S**, a efecto de determinar las acciones que se deben realizar en cada uno de los inmuebles para mitigar el riesgo y reparar los daños. Debiendo tomar en cuenta que en el caso **K**, el radio de afectación de la nueva obra abarca además de los inmuebles circunvecinos, la vía pública y –posiblemente- la infraestructura hidráulica.

**Sexagésimo cuarto.** Dentro de los 15 días naturales, posteriores a la emisión del dictamen al que se hace referencia el punto recomendatorio anterior, se requerirá a la persona causante del riesgo y los daños detectados en cada uno de los casos citados, para que dentro de los 30 días posteriores a la notificación, ejecute las acciones fijadas en el dictamen elaborado.

**Sexagésimo quinto.** En caso de que no sea posible la localización del responsable del riesgo y daño en cada uno de los casos citados, o que éste no lleve a cabo las acciones indicadas en el dictamen, ejecutará a costa del mismo tales acciones en un término no mayor de 60 días naturales, y dentro de los 15 días posteriores a la conclusión de tales acciones, dar vista a la Secretaría de Finanzas para que se realice el cobro correspondiente, por medio del procedimiento económico coactivo.

**Sexagésimo sexto.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se dará vista al Instituto para la Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal, de los presentes asuntos a efecto de que se determine la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra que participaron en estos casos.

**Sexagésimo séptimo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, se llevará a cabo las acciones necesarias para dar certeza jurídica a la persona peticionaria relacionada con el caso **H**, de la presente recomendación, respecto de la resolución emitida el 20 de octubre de 2006, por esa autoridad delegacional y la exigibilidad de su cumplimiento.

**Sexagésimo octavo.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, llevará a cabo las acciones necesarias a través de las cuales se dé certeza jurídica a la persona peticionaria relacionada con el caso **K**, de la presente recomendación, respecto del cumplimiento de la resolución emitida el 31 de octubre de 2011, garantizando con ello el acceso a la justicia.



**Sexagésimo noveno.** Dentro del término de 30 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, llevará a cabo las acciones necesarias a través de las cuales se dé certeza jurídica a la persona peticionaria relacionada con el caso S, de la presente recomendación, respecto del cumplimiento de la resolución emitida el 30 de noviembre de 2010, garantizando con ello el acceso a la justicia.

**Septuagésimo.** Dentro del término de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente Recomendación, elaborará un diagnóstico de los procedimientos de atención de denuncias por construcciones irregulares, que incluya la actuación de las áreas de protección civil, desarrollo urbano, jurídica y verificación.

**Septuagésimo primero.** Con base en el resultado del diagnóstico elaborado en atención del anterior punto recomendatorio, dentro de los próximos 60 días naturales, diseñarán e implementarán acciones de mejora para dichos procedimientos con la finalidad de que no se repitan las violaciones a derechos humanos citadas. Dentro de dichas acciones se deberá considerar: a) la reducción en los tiempos de respuesta de la atención de la denuncia, b) con apoyo del Instituto de Seguridad de las construcciones, la capacitación técnica del personal que realiza las verificaciones, y c) la vinculación de las acciones de las áreas citadas para una mejor atención de la denuncia.

**Septuagésimo segundo.** En un término no mayor a 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la presente recomendación, se realizará un acto de reconocimiento de responsabilidad satisfactorio en favor de las personas agraviadas en los casos H, K y S, mismo que deberá ser acordado con las mismas y con esta Comisión, y conforme a los estándares desarrollados en el apartado de reparaciones.

**Septuagésimo tercero.** En un término no mayor de 60 días naturales, contados a partir de la aceptación de la Recomendación, se reparará integralmente a las personas peticionarias en los casos H, K y S por las violaciones a su derecho a la seguridad jurídica y a un nivel de vida adecuado, por el concepto de daño emergente, lucro cesante y daño moral ocasionado, considerando el tiempo y erogaciones que emplearon en los casos, atendiendo para ello a los criterios de reparación establecidos en el presente instrumento recomendatorio.

Para la reparación se deben tener en cuenta las características de la víctima (como edad, género y situación económica), las violaciones que sufrieron y las consecuencias físicas y emocionales de las mismas.

De conformidad con los artículos 48, de la Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, y 142, de su Reglamento Interno, se hace saber a las autoridades a las que va dirigida esta Recomendación, que disponen de un plazo de 15 días hábiles, contados a partir del día siguiente de que ésta se le notifique, para que manifiesten si la aceptan o no, en el entendido de que de no



aceptarla su respuesta se hará del conocimiento de la opinión pública. En caso de que la acepten, se les notifica que dispondrán de un plazo de 10 días contados a partir del vencimiento del término del que disponían para responder sobre la aceptación, a fin de enviar las pruebas de cumplimiento, las cuales deberán ser remitidas a la Dirección Ejecutiva de Seguimiento de esta Comisión, que con fundamento en los artículos 144 y 145, del Reglamento Interno de la Comisión de Derechos Humanos de Distrito Federal, es el área responsable de calificar las Recomendaciones, de acuerdo a su aceptación y cumplimiento.

Con fundamento en el artículo 102, apartado B de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la presente Recomendación tiene el carácter de pública.

Así lo determina y firma,

La Presidenta de la Comisión de Derechos  
Humanos del Distrito Federal,

  
**Dra. Perla Gómez Gallardo**

C.c.p. Dr. Miguel Ángel Mancera, Jefe de Gobierno del Distrito Federal. Para su conocimiento.

C.c.p. Dip .Cipactli Dinorah Pizano Osorio, Presidenta de la Comisión de Derechos Humanos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Para su conocimiento.