

**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 AGO 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-943-SOT-426 y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613, relacionados con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha seis de abril de dos mil diecisiete, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Giotto número 38, colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha once de abril de dos mil diecisiete. -----

Con fecha diecinueve de mayo de dos mil diecisiete, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Giotto, esquina con calle Guillain, colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintinueve de mayo de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

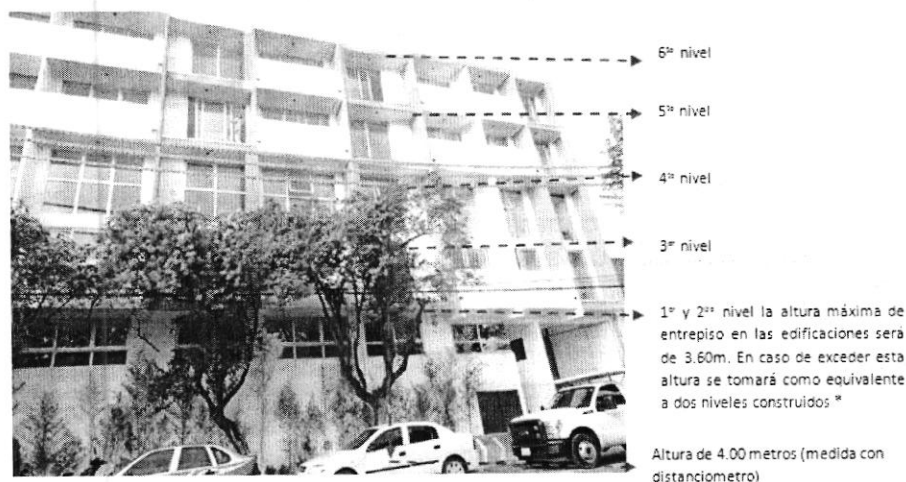
vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en etapa de acabados conformado de **6 niveles**, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 12 de julio de 2017

* NORMA TECNICA COMPLEMENTARIA PARA EL PROYECTO ARQUITECTONICO

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-580-DEDPOT-400 de fecha doce de julio de dos mil diecisiete, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

- *La zonificación que le aplica es H3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una densidad "M" Media, una vivienda a cada 50 m2 de terreno); asimismo de conformidad con el Sistema de información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 791 m2.*
- *No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.*
- *Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y se permite una vivienda cada 50 m2*
- *Cuenta con una superficie de 791m2, por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, se permite la construcción de 16 viviendas en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 1,898.4 m2 y área libre de 158.2 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Giotto número 38, Colonia Mixcoac, con cuenta catastral 039_172_33, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de construcción), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 20% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (...)"*

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 6 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho corresponda; **sin respuesta.** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 3 niveles la zonificación** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 6 niveles.-----



**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de los **3 niveles excedentes** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en etapa de acabados conformado de 6 niveles, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; **sin respuesta.** -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio UDMLEC/0822/2017 de fecha once de mayo de dos mil diecisiete, informó que **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción**, es decir, un Registro de Manifestación de Construcción. -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio CVU/091/2017 de fecha tres de julio de dos mil diecisiete, la Coordinación de Ventanilla Única Delegacional en Benito Juárez, informó que en sus archivo sólo cuenta con Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, por lo que se desprende que no se encontró ingreso de Registro de Manifestación de Construcción y/o Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de investigación, en tal virtud incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta.** -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición de los **3 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, realizar la prevención correspondiente en caso de que se presente un Registro de Obra Ejecutada; por lo que corresponde a esa Dirección General considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, de conformidad en los artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Giotto número 38, colonia Mixcoac, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media, esto es 1 vivienda por cada 50 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 6 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción en etapa de acabados conformado de **6 niveles**, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de los **3 niveles excedentes** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y resolver conforme a derecho; así también imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como



**Expediente: PAOT-2017-943-SOT-426
y acumulado PAOT-2017-1445-SOT-613**

valorar la demolición de los **3 niveles excedentes** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **6 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, de conformidad en los artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/JP/EBP

