

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1164-SOT-515, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de abril de 2017, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Perugino número 33, colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de mayo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y protección civil. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" baja una



Expediente: PAOT-2017-1164-SOT-515

vivienda a cada 100 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

De las , se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **54532-151FLGA16**, de fecha de expedición 18 de agosto de 2016, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del desplante 146.40 m², superficie máxima de construcción de 439.20 m², superficie de área libre 36.60 m² (20%) y viviendas permitidas 2.** -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados. (Ver imagen 1).-----

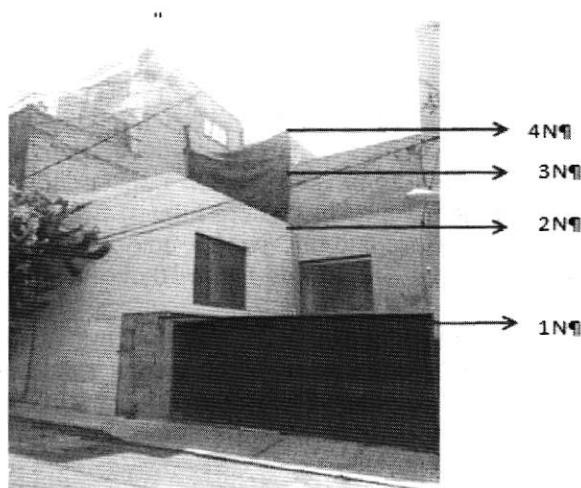


Imagen 1. Vista del frente del inmueble.

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, 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: -----

"(...)

- Del análisis del plano de divulgación en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Perugino número 33, colonia Extremadura insurgentes, Delegación Benito Juárez, es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100m² de la superficie total del terreno).
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación: H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre densidad baja una vivienda cada 100m² de la superficie total del terreno).
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.



- *Por otro lado, para instalaciones permitidas por encima del número de niveles por la zonificación podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que se constató trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados sin habitar, por lo que excede por **1 nivel** la zonificación permitida, no cuenta con letrero del Registro de Manifestación de Construcción que refiera los datos de la obra.*

(...)"

Derivado de lo anterior, se desprende que la obra hasta la fecha de la emisión del presente instrumento, **rebaso por 1 nivel la zonificación aplicable**; por las características físicas de la obra ejecutada, el inmueble se ocupará para más de dos viviendas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias Ámbito Central del Instituto antes referido, informó que "(...) que con fecha 05 de junio de 2017 (...) procedió a ejecutar orden de visita de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, con número INVEADF/OV/DUYUS/1524/2017 (...) las constancias derivadas de la visita de verificación fueron remitidas a la Dirección de Calificación "A" de este Instituto para su legal calificación (...)". -----

En el último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los trabajos de construcción continuaron, no se observan actividades ni trabajadores en el sitio; sobre los accesos se encuentran colocados **sellos de clausura** por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1524/2017. -----

El 19 de agosto del año en curso, la persona denunciante mediante correo electrónico, informó que los trabajos de construcción continúan a pesar del estado de clausura, anexó como prueba video en el que se observa la entrada y salida de dos trabajadores con material (ver imagen 2 y 3). -----



Imagen 2. Se observa la descarga de un panel de la camioneta.

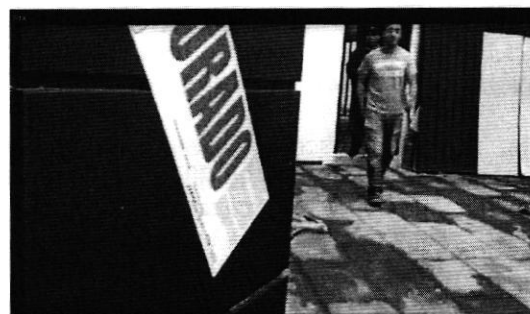


Imagen 3. Dos trabajadores salen del inmueble objeto de denuncia.

En conclusión, en el predio objeto de investigación se desplanta un inmueble que **rebasa en 1 nivel** la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número INVEADF/OV/DUYUS/1524/2017, llevar a cabo las acciones legales para la reposición de sellos en el predio objeto de denuncia; **y valorar la imposición de la demolición del nivel excedente del inmueble objeto** de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que se realizaron trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados; por sus características físicas corresponden a trabajos de ampliación en la azotea y remodelación (repellado en muros); no exhibe el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----

Esta Entidad, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho y presentara las documentales que acrediten los trabajos de construcción; quien se ostentó como propietaria del inmueble, manifestó que en el inmueble no se realizan trabajos de obra nueva, si no que se realiza la remodelación del inmueble, anexó entre otros copia de las siguientes documentales: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio 3650, de fecha 12 de octubre de 2016, para realizar cambio de ventanas, puertas y portón, impermeabilización, cambio de aplanado en muros interiores y exteriores, reparación de drenaje interno, cambio de cableado eléctrico y no afectaran elementos estructurales.
- Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio 2345, de fecha 07 de julio de 2016, para realizar cambio de ventanas, puertas y portón, impermeabilización, cambio de aplanado en muros interiores y exteriores, reparación de drenaje interno, cambio de cableado eléctrico y no afectaran elementos estructurales.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 54532-151FLGA16, de fecha de expedición 18 de agosto de 2016.

Al respecto, 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 las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; dicha Dirección Ejecutiva, informó que realizó búsqueda en la base de datos y archivo de esa Dirección, se localizó Aviso de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial folio 2345-16 y 3650-16. -----

Adicionalmente, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la revisión en Google Maps, identificando imágenes del año **2008 y 2009**, en donde se encuentra edificado un inmueble de 2 niveles con características de habitacional unifamiliar. (Ver imagen 1). -----



Expediente: PAOT-2017-1164-SOT-515



Fuente: GOOGLE maps septiembre 2008



Fuente: GOOGLE maps septiembre 2009

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, **realizar las acciones de verificación en materia de construcción**, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. **Sin respuesta.** -----

Del soporte documental que obra en el expediente de mérito, se tiene que la obra ejecutada (**4 niveles**), consistió en la modificación y ampliación del inmueble preexistente, actividades que se realizaron **sin contar con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en caso de recibir Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, **y valorar la demolición del nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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 Perugino número 33, colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B" baja una vivienda a cada 100 m²). -----

La obra en edificación, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número **54532-151FLGA16**, de fecha de expedición 18 de agosto de 2016, que le asigna la zonificación antes referida, **superficie del desplante 146.40 m², superficie máxima de construcción de 439.20 m², superficie de área libre 36.60 m² (20%) y viviendas permitidas 2.**-----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en el predio investigado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la realización de trabajos de construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados; no exhibe el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción; en el último reconocimiento de hechos, se observó que sobre los accesos se encuentran colocados **sellos de clausura** por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1524/2017; sin embargo han ingresado trabajadores al domicilio del inmueble.-----
3. La obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, incumple la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, toda vez que **se edificó un nivel adicional y se incrementó la densidad de construcción**, por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo con número INVEADF/OV/DUYUS/1524/2017, llevar a cabo las acciones legales para mantener el estado de clausura; y **valorar la imposición de la demolición del nivel excedente del inmueble objeto** de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano. -----
5. La obra ejecutada de **4 niveles** en acabados, **no cuenta Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Benito Juárez, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, y **valorar la demolición del nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en caso de recibir Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el 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. -----



Expediente: PAOT-2017-1164-SOT-515

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

----- **RESUELVE** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas 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. -----



REM/GP/HG



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13400
Página 7 de 7