

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 VI, 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-2017-169-SOT-72, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de enero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Amores número 2022, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

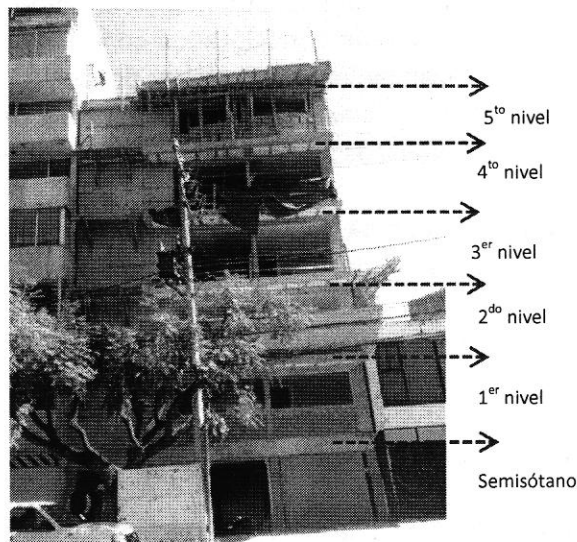
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Con la finalidad de identificar la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de mayo de 2005, de la que se desprende que le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno (H 3/30 B).-----

En el caso particular, a efecto de constatar los hechos objeto de denuncia, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los mismos y se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que en el predio objeto de investigación, se realizan trabajos de construcción (obra nueva) conformada por un semisótano y 5 niveles, sin exhibir letrero con datos de la obra, presuntamente desplantado en la totalidad del predio, como se muestra en la siguiente imagen:-



Fuente: PAOT Reconocimiento de Hechos del 17 de febrero de 2017

Aunado a lo anterior, a efecto de determinar la zonificación aplicable al predio investigado, 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 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio objeto de la presente es Habitacional, 3*



niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una densidad "B" baja, una vivienda a cada 100 m² de terreno.

- Al predio le aplica la Norma de Ordenación General número 11 (Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales) en la que se establece la literal B en donde se permite **una vivienda cada 100 m²** de la superficie total del terreno y 30% área libre).
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 224 m², por lo que se permite una superficie máxima de construcción de 491.4 m², con un desplante de 163.8 m², 70.2 m² de área libre y una altura de 3 niveles, esto de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción de un inmueble de 5 niveles y semisótano, desplantándose en la totalidad del predio.
- En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 2 niveles la zonificación permitida y no cuenta con área libre (...).-----

En relación con lo anterior, el predio de análisis tiene una superficie de 234 m², zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno, por lo que se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
(H 3/30 B)	234 m ²	3	2	163.8 m ²	491.4 m ² (s.n.b.)	70.2 m ² (30%)

En ese sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la ejecución de un inmueble de 5 niveles y semisótano, por lo que esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar procedimiento en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, densidades de construcción y porcentaje de área libre), en el predio objeto de denuncia. Al respecto mediante oficio INVEADF/CJSL/DCE/674/2017, de fecha 18 de abril de 2017, informó que con fecha 18 de enero de 2017, personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto procedió a ejecutar la orden de visita con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/182/2017.-----



Adicionalmente, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra. Sin que a esta fecha haya dado respuesta a lo solicitado.-----

Por otra parte, en materia de construcción, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que **no se encontró** ningún **registro de Licencia de Construcción Especial ni Manifestación de Construcción**, para el predio objeto de investigación, por lo que se solicitó que en caso de que se presente 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.-----

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que el proyecto en ejecución se realiza sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y excede la zonificación aplicable, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta por parte de esa Dirección General.-----

Cabe mencionar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa y de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de 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 Amores número 2022, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno (H 3/30 B).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción (obra nueva) de un inmueble conformado



por un semisótano y 5 niveles ejecutados, desplantado en la totalidad del predio, sin contar con letrero con datos de la obra, se constató la existencia de sellos de clausura por parte del Instituto de Verificación Administrativa y de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México.-----

3. La obra en ejecución excede en 2 niveles los permitidos y no cuenta con área libre; por lo que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación INVEADF/OV/DUYUS/182/2016, asimismo, impuso sellos de clausura en el inmueble, por lo que le corresponde mantener el estado de clausura; así también valorar la demolición de los 2 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 ejecutada en el predio objeto de denuncia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, por lo que le corresponde, en caso de que se presente 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.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, iniciar procedimiento en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Amores número 2022, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; así también valorar la demolición de los 2 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 Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento de inspección instaurado en el predio ubicado en Amores número 2022, Colonia Acacias, Delegación Benito Juárez y resolver conforme a derecho.-----

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.-----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación en Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el párrafo 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 del Distrito Federal.-----



EMG/IGP/GBM

