

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **24 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 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-2017-180-SOT-80, relacionado con la investigación presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de enero 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Málaga número 11, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, 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 Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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 **HC/3/30/** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), le aplica la Norma de Ordenación número 4 Áreas de Conservación Patrimonial, donde cualquier intervención requiere el dictamen técnico de la Dirección de Patrimonio



Expediente: PAOT-2017-180-SOT-80

Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por un cuerpo constructivo de **4 niveles** en etapa de acabados sin habitar, no se constatan actividades de trabajos de construcción, se exhibe letrero con datos de construcción, no se observa área libre al frente del predio toda vez que la obra se desplanta a partir del alineamiento, en los accesos al inmueble en planta baja se observan sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017.--

Derivado de lo anterior, se emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto quien se ostentó como copropietario del predio, en fecha 14 de febrero de 2017, mediante escrito presentado en las oficinas de esta Procuraduría anexó en copia simple las siguientes documentales:-----

1. Registro de Manifestación de Construcción para ampliación y modificación de obra número RBBJ-0123-16 con vigencia del 17 de mayo del 2016 al 17 de mayo de 2018.-----
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50248-151HEJO16 expedido el 4 de agosto de 2016 por la Secretaria de desarrollo Urbano y Vivienda.-----
3. Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 0464 del 17 de marzo de 2016.-----
4. Dictamen de factibilidad de servicios número de oficio GDCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-SFS-1033098/2016, de fecha 9 de junio de 2016, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-----
5. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/1034/2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
6. Dictamen de Aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, número de oficio SEDUVI/DGDU/0578/2016 de fecha 25 de abril 2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
7. Memoria Técnico descriptiva del proyecto arquitectónico y 5 planos registrados ante la Delegación Benito Juárez.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **50248-151HEJO16**, de fecha de expedición 4 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con



Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo, por lo que le aplica la zonificación **H/4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de Área Libre). -----

Por lo anterior esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso de Suelo o de la Norma Particular de Ordenación No.3, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DIDU/0313/2017, dicha Dirección General informó que para el predio ubicado en calle Málaga número 11, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, determinó factible la aplicación de la norma de Ordenación Particular, relativa al Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Subsuelo, de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac", para incrementar la altura del edificio en un nivel más del permitido en la zonificación, quedando un edificio de **4 niveles**, debiendo proporcionar el 30% mínimo de área libre de construcción, 1er nivel para estacionamiento y 3 niveles para departamentos, para un total de 12 departamentos.-----

Por su parte, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/0361/2017, de fecha 3 de febrero de 2017, que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, para llevar a cabo el proyecto de ampliación y modificación de 12 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles), con una altura de 12.44 metros a nivel de piso terminado de azotea, con una superficie por modificar de 508.78m² y una superficie por ampliar de 308.72, dando un total de construcción sobre nivel de banquetta de 1, 085.72m². -----

De la revisión y cuantificación de las superficies de los planos arquitectónicos del proyecto registrado ante la Delegación Benito Juárez, se cuantifico 117.7m² (30%) de área libre de construcción, la cual se localiza en la parte trasera y frente del predio; durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observa el área libre del frente del predio señalada en los planos (11.05m²), por lo que incumple el área libre que le establece la zonificación de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.-----

Así mismo, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre); mediante oficio INVEADF/DVMAC/03218/2017, informó que se ejecutó la visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017 al inmueble de mérito. -----

Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017, y resolver conforme a derecho, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----



Expediente: PAOT-2017-180-SOT-80

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente no cumple con el porcentaje mínimo de área libre que le asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 50248-151HEJO16 y el Programa Parcial antes referido. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por un cuerpo constructivo de 4 niveles en etapa de acabados sin habitar, no se constatan trabajos de construcción, se exhibe letrero con datos de la Manifestación de Construcción tipo "B" numero RBJB-0123-16, tipo de obra ampliación y modificación, visto bueno Sitios Patrimoniales SEDUVI/CGDAU/DPCU/1034/2016, vigencia 17 de mayo 2016 al 17 mayo 2019, no se observa área libre, ya que presuntamente se desplanta en la totalidad del predio, cuenta con varios en los accesos en planta baja en los que se observan sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017.-----

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 para el predio ubicado en calle Málaga número 11, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez; mediante oficio UDMLEC/0383/2017 de fecha 7 de marzo de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para ampliación y modificación con registro FBJ-0123-16; vigente del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 469/2016, de fecha de expedición 9 de marzo de 2016. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 86639-151HEJO15 de fecha 7 de diciembre 2015, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---
4. Dictamen de factibilidad de servicios número de oficio GDCCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-SFS-1033098/2016, de fecha 9 de junio de 2016, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción FBJ-0123-16; vigente del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, para la ampliación y modificación para **12 viviendas en 4 niveles**, superficie del predio de 392.60m², superficie de desplante de 271.43m², superficie total por construir de 308.72m², ampliación 308.72m², construcción existente 777.0m² (superficie sobre nivel de banquetta 1085.72m²) y área libre de 121.17m² (30.86%). -----

Esta entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en calle Málaga número 11, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez. -----



Por lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro FBJ-0123-16.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, el proyecto edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción, emitido por la Delegación Benito Juárez por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Málaga número 11, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación HC/3/30/ (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluviales al Subsuelo, por lo que le aplica la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% de Área Libre), para una superficie del predio de 392.60m², superficie de desplante 314.08m², superficie máxima de construcción 1,256.32m².-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **50248-151HEJO16**, de fecha de expedición 4 de agosto de 2014, que le asigna la zonificación antes referida. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por un cuerpo constructivo de 4 niveles en etapa de acabados sin habitar, no se constatan trabajos de construcción, se exhibe letrero con datos de la Manifestación de Construcción tipo "B" numero RBJB-0123-16, no se observa área libre al frente del predio toda vez que la obra se desplanta a partir del alineamiento, cuenta con 4 accesos en planta baja en los que se observan sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017.-----
3. La obra ejecutada no cumple con el 30% del área libre de construcción que le asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac.-----
4. Corresponde a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente



Expediente: PAOT-2017-180-SOT-80

INVEADF/OV/DUYUS/0993/2017, y resolver conforme a derecho, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

5. La obra edificada se realizó al amparo de la Manifestación de Construcción FBJ-0123-16; vigente del 17 de mayo de 2016 al 17 de mayo de 2019, para la ampliación y modificación de 12 viviendas en 4 niveles, superficie del predio de 392.60m², superficie de desplante de 271.43m², superficie total por construir de 308.72m², ampliación 308.72m², construcción existente 777.0m² (superficie sobre nivel de banquetta 1085.72m²) y área libre de 121.17m² (30.86%).-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con registro FBJ-0123-16.-----

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 II, 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 y a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del 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/ICP/RGPP



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. 13621
Página 6 de 6