

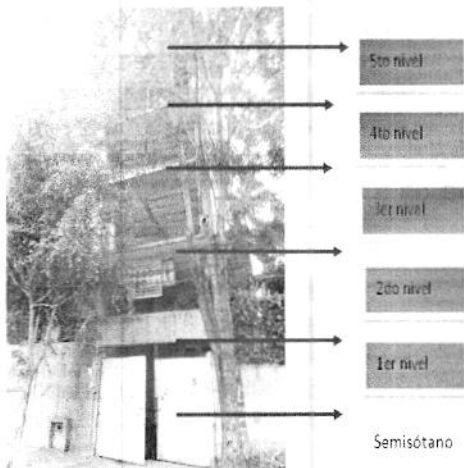
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modelo 2023-10-01-01
Col. Roma Sur, Cui. Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5205 1781 ext. 1423
Página 1 de 2

Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971

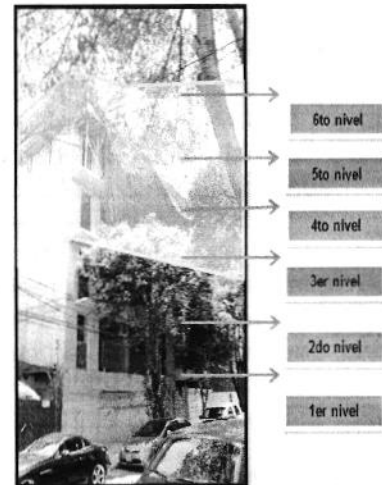
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, esto es una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha diez de julio de dos mil diecisiete, se constató una construcción conformada de **5 niveles y un semisótano**, mientras que en fechas siete y veintinueve de agosto se constató la construcción de 1 nivel adicional, por lo que la obra denunciada está conformada de **6 niveles y un semisótano**, con sellos de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio y cuenta con letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial FBJ-0678-16.-----

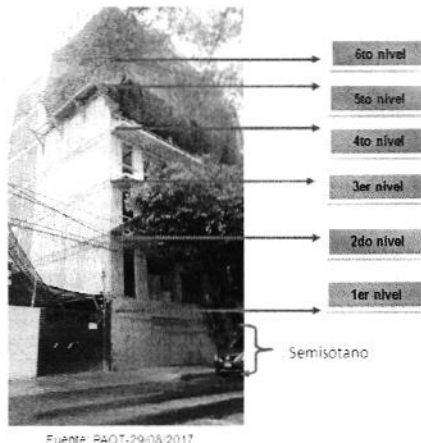


Fuente: RH PAOT 10/07/2017



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 07 de agosto de 2017

Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971



Fuente: PAOT-29-08-2017

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-877-DEDPOT-588 de fecha diez de agosto 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: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es H 3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
- 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 330 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 para Benito Juárez.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 [coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus)] y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), 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, al contar con una literal A se permite una vivienda cada 33 m².



**Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971**

- *Cuenta con una superficie de 330 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de hasta 10 viviendas, en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 792 m² y área libre de 66 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 Pirineos número 145, con cuenta catastral 043_041_09, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, rebasa en 3 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), por lo que no cumple con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (PDDU).
(...)"*

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; **sin respuesta.** -----

A su vez, la persona denunciante remitió vía electrónica diversa información, de la cual se desprende el oficio INVEADF/DG/DAC/4997/2017 de fecha veintisiete de junio de dos mil diecisiete, mediante el cual la Dirección de Atención Ciudadana informó que se ejecutó la orden de visita de verificación en el predio ubicado en Avenida Pirineos, colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, sin que precisara el número oficial. -----

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. -----

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, sin contar con área libre** 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. -----

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), así como realizar las acciones pertinentes para que dicho Instituto imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **3 niveles**



**Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971**

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada inicialmente de **5 niveles y la construcción posterior de 6 niveles y un semisótano**, en la entrada principal así como en la fachada se encuentran impuestos sellos de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio y cuenta con letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial FBJ-0678-16. -----

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 DDU/0895/2017 de fecha catorce de agosto de dos mil diecisiete, informó que únicamente cuenta con constancia de alineamiento y/o número oficial, por lo anterior se desprende que **la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** ya que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Benito Juárez. -----

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 cautelares y sanciones aplicables. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/12620/2017 de fecha dieciocho de agosto de dos mil diecisiete, informó que cuenta con el procedimiento administrativo número CV/OV/241/2017. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, substanciar el procedimiento administrativo CV/OV/241/2017 y resolver conforme a derecho; imponer las medidas cautelares 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, igualmente realizar una visita de verificación en materia de protección civil respecto al riesgo generado por la obra que se ejecuta en el predio denunciado. -----

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**



**Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971**

en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, de conformidad en el 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 Pirineos número 145, colonia Portales Sur, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, esto es una vivienda por cada 33 m² de la superficie total del 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha diez de julio de dos mil diecisiete, se constató una construcción conformada de **5 niveles y un semisótano**, mientras que en fechas siete y veintinueve de agosto se constató la construcción de 1 nivel adicional, por lo que la obra denunciada está conformada de **6 niveles y un semisótano**, con sellos de Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio y cuenta con letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial FBJ-0678-16. -----
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), así como realizar las acciones pertinentes para que dicho Instituto imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **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 parte de la Delegación Benito Juárez, 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, substanciar el procedimiento administrativo CV/OV/241/2017 y resolver conforme a derecho;



**Expediente: PAOT-2017-1922-SOT-804
y acumulados PAOT-2017-2169-SOT-902
PAOT-2017-2359-SOT-971**

imponer las medidas cautelares 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, igualmente realizar una visita de verificación en materia de protección civil respecto al riesgo generado por la obra que se ejecuta en el predio denunciado. -----

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 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 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 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.-----


EMG/IGP/ESP





