

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

28 JUL 2015

Ciudad de México,

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-569-SOT-283 y acumulado PAOT-2015-1492-SOT-555, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución que "(...) Con base a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento territorial del Distrito Federal se proceda a revisar y comprobar que el uso del suelo sea el permitido en los programas vigentes, normas de zonificación y ordenación del Distrito federal, así como que urgente se ordenen y ejecuten las medidas de seguridad e impongan las sanciones previstas en las leyes (sic) (...)"; por los trabajos de construcción realizados en el predio ubicado en calle Acordada número 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----

Asimismo, en fecha 18 de mayo de 2015, otra persona quien también solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución "(...) están terminando un edificio de más de 8 niveles TAL VEZ 10 NIVELES en una zona de uso de suelo H3 al que le corresponde el Certificado Único de Zonificación (...) folio [37040-151LAJO13] de fecha 11 de diciembre de 2013 que indica (...) usos de suelo permitido (...) y un máximo de 6 viviendas (...)"; en el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a posibles irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Acordada número 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2014-569-SOT-283; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante mediante cédula de notificación. -----

Así mismo, esta Unidad Administrativa, en fecha 25 de mayo de 2015, emitió acuerdo de Admisión-Acumulación, en donde se admitió a trámite la segunda denuncia presentada, radicándose bajo el números de expediente PAOT-2015-1492-SOT-555, y toda vez que dicho expediente tuvo su origen en los mismos hechos de la denuncia referida en el párrafo anterior, y a fin de evitar duplicidad de



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, resultó procedente la acumulación del expedientes PAOT-2015-1492-SOT-555, al expediente PAOT-2014-569-SOT-283; dicho acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO de los Acuerdos referidos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de marzo de 2014: -----

"(...) Se observa un predio con aproximadamente 29m de largo el cual se encuentra delimitado a base de tapias de madera en uno de estos tapias (...) se lee OBRA NUEVA-ACORDADA 33, D.R.O. (...) No registro 1306 (...) Manifestación Tipo "B", folio No FBJ-0375-13 No. de Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0375-13 vigencia: 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016, Dirección Acordada No. 33 Col. San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, parte de estos tapias se encuentran abiertos en donde se puede observar al interior del predio (...) maquinaria pesada (...) y una retroexcavadora, parte del terreno cuenta con una excavación con una profundidad de aproximadamente 1.50 metros, se encuentran dispersos [materiales] (...) no se constató actividad alguna (...) el predio en preparación (...) fue fusionado con los predios (...) 27 y 29 ya que al observar los predios colindantes, a este predio son los predios con los números 25 y 35 (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 6 de abril de 2015: -----

"(...) se observa una construcción en obra negra de 8 niveles de altura, con avances del 80%, contruidos a base de muros, castillos y losa de concreto armado, constatando alrededor de 20 trabajadores realizando actividades constructivas (...) no se observa registro de manifestación de construcción o letreros que refiera las características del proyecto (...)". -----

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de junio de 2015: -----

"(...) se observa que los trabajos constructivos continuaron, constatando que el proyecto consiste finalmente es un cuerpo constructivo de planta baja y 8 niveles (...) siendo que el 95% de las fachadas (...) ya cuentan con ventanas de herrería y cristal, el resto se encuentra en colocación (...) al interior del inmueble se observan trabajadores realizando los acabados del mismo (...) no se observan sellos de clausura y/o suspensión de actividades, o rastro que evidenciara que alguna vez existieron (...)". -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficios PAOT-05-300/310-297-2015 y PAOT-05-300/310-341-2015, dirigido al director responsable de obra, encargado y o propietario del predio objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento haya realizado ninguna manifestación: -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sitio: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta realizada se constató que al inmueble objeto de denuncia le aplica la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja; una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (ofs. PAOT-05-300/300-01697-2014 y PAOT-05-300/300-03455-2014, de fechas 8 de abril y 04 de julio de 2014, respectivamente) Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), certificado de uso de suelo, constancia de alineamiento y/o número oficial, declaratoria de cumplimiento ambiental, plan de manejo de residuos sólidos y programa de protección a colindancias, registrados ante esa Delegación. Mediante oficio UDMLEC/1944/2014, de fecha 05 de agosto de 2014, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Delegación, informó que del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra nueva folio FBJ-0375-13, registro RBJB-0375-13, se encuentra extraviado. -----

(Of. PAOT-05-300/300-1743-2015, de fecha 15 de abril de 2015). Permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizar la consulta del expediente formado con motivo de la obra realizada en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. En fecha 22 de abril de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo la consulta del expediente abierto en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" Folio FBJB-0375-13, obteniendo copia simple de, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0375-13, con vigencia del 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016, para el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37040-151LAJO13, expedido el 11 de diciembre de 2013, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha 10 de diciembre de 2013, para el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----
- Carnet del Director Responsable de Obra Jorge Isaac Lara Cortes registro DRO-1306. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

- Licencia Única de Construcción folio 01-1144, de fecha 23 de febrero de 1995, para la edificación de planta baja y 6 niveles con uso de servicio de oficinas, expedida por la entonces Subdelegación de Desarrollo Urbano y Obras de la Delegación Benito Juárez. -----
- Dictamen de factibilidad de servicios oficio número SACMEX F-0799/13 DESU/1047172/2013, de fecha 05 de septiembre de 2013, emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Proyecto de Sistema Alternativo oficio número GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-106506/2013, de fecha 11 de diciembre de 2013, emitido por la Subdirección de Factibilidad de Servicios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Planos arquitectónicos. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno Delegación Benito Juárez.- (ofs. PAOT-05-300/300-01698-2014 y PAOT-05-300/300-03456-2014, de fechas 8 de abril y 4 de julio de 2014, respectivamente). Visita de verificación en materia de construcción, así como vigilar el cumplimiento de las medidas de protección a colindancias. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/16213/2014, de fecha 08 de octubre de 2014, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificación "C", informó que con fecha 01 de abril de 2014, se emitió orden de visita de verificación número CV/OV/220/2014, cuyas constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político, para su substanciación, así mismo envió, entre otros, los siguientes documentos en copia simple: -----

- Orden y acta de visita de verificación expediente CV/OV/220/2014, de fecha 01 de abril de 2014. -----
- Escrito de pruebas presentado por el representante legal de la sociedad denominada GRUPO INMOBILIARIO SAIDA S.A DE C. V. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0375-13, con vigencia del 13 de diciembre de 2013 al 13 de diciembre de 2016, para el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial de fecha 10 de diciembre de 2013, para el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----
- Licencia de Fusión de 3 Lotes (Acordada números 27, 29 y 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez) folio 0385-2013 número 047/2013, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez el 05 de noviembre de 2013. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37040-151LAJO13, expedido el 11 de diciembre de 2013, por la Dirección General de Administración Urbana de las Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
- Licencia de Construcción especial para Demolición Total número 16/14/055/2014, para el predio ubicado en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de fecha 11 de marzo de 2014. -----
- Resolución de fecha 04 de julio de 2014, emitida dentro del expediente CV/OV/220/2014, mediante la cual se determinó no imponer sanción alguna al propietario y/o director responsable de la construcción ubicada en calle Acordada 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. -----
- Acuerdo por el que se declara la nulidad de la resolución de fecha 04 de julio de 2014, emitida dentro del expediente CV/OV/220/2014. -----

(Of. PAOT-05-300/300-1740-2015, de fecha 15 de abril de 2015). Visita de verificación en materia de construcción, a efecto de imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Mediante oficio DJGJ/CV/UUDV-C/9895/2015, de fecha 07 de julio de 2015, la Jefatura de Unidad Departamental de Verificaciones "C", informó que el día 12 de mayo de 2015 se emitió orden de visita de verificación número CV/OV/437/2015, misma que se ejecutó por personal adscrito al Instituto de Verificación Administrativa (INVEADF), que las constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1742-2015, de fecha 15 de abril de 2015). Visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), constatando que cuente con el certificado que avale los niveles edificados en el predio, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta entidad las acciones que se tomen al respecto. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/3217/2015, de fecha 19 de mayo de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que en fecha 04 de mayo de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/881/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1741-2015, de fecha 15 de abril de 2015) Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo y/o Constancias de uso de suelo con los que cuente para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRR/10518/2015, de fecha 05 de mayo de 2015, la Dirección del Registro de los Planes y Programas, informó que para el predio objeto de denuncia se localizaron 5 solicitudes de Certificados de Uso del Suelo, en sus diferentes modalidades, enviando copia simple de folio 37040-151LAJO13, expedido el 11 de diciembre de 2013, así mismo informó que por cuanto hace al certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 27583-161YARI15, del año 2015, se encuentra en proceso de análisis respecto de su procedencia. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

A la Dirección General del Registro Público de la Propiedad Privada y de Comercio del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1808-2015, de fecha 23 de abril de 2015). Realizar la custodia del folio real del total de las viviendas registradas en el inmueble ubicado en calle Acordada número 33, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, con número de cuenta catastral 039-249-10-000-7. Mediante oficio PPYC/DJ/SCA/2833/2015, de fecha 29 de abril de 2015, la Dirección Jurídica de ese Registro, informó que con fecha 28 de abril de 2015, fue puesto en custodia el folio real electrónico 1391636, que corresponde al inmueble objeto de denuncia, por lo que actualmente se encuentran surtiendo los efectos establecidos en el artículo 159 de la Ley Registral para el distrito Federal. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/310-316-2014 y PAOT-05-300/310-490-2015, de fechas 8 de abril de 2014 y 27 de mayo de 2015, respectivamente, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de sus denuncias, dichos oficios se notificaron a la personas denunciantes mediante cédula de notificación y vía correo electrónico, respectivamente. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 43 de la citada Ley dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

Adicionalmente, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los**



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo**. -----

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho ordenamiento, dispone que la **Manifestación de Construcción Tipo "B"** corresponde a **construcciones para usos no habitacionales o mixtos** de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. -----

En todo caso, de conformidad con el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, deberán coadyuvar al desarrollo urbano. -----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

En este orden de ideas, de conformidad con el artículo 248 fracciones VI y VII del mismo ordenamiento, una de las sanciones por infracciones a este Reglamento es la revocación y la nulidad del registro. -----

El artículo 67 del multicitado reglamento, prevé que la Administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...)

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)". -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano: (...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). -

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno; velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia, así como, emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. -----

En el caso que nos ocupa, el predio ubicado en Calle Acordada número 33 Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, es el resultado de la fusión de los predios de Acordada 27, 29 y 33, al cual de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja; una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la edificación de un cuerpo constructivo de **9 niveles**, encontrándose actualmente en etapa de acabados, sin observar durante los mismos, sellos de suspensión y/o clausura impuestos por alguna autoridad en la materia. -----

Al respecto, derivado de la investigación realizada y de la información que obra en el expediente abierto en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se tiene que dicha construcción se ejecutó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número **RJB-0375-13**, en la que se registró la edificación de **3 niveles y un semisótano, para 6 viviendas** y 12 cajones de estacionamiento, en una superficie total por construir de 1,904.65 m², teniendo una superficie del predio de 560.19 m². -----

Dicha Manifestación se encuentra registrada al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **37040-151LAJO13**, expedido el 11 de diciembre de 2013, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el cual certifica que al predio de referencia le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja; una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno) y que el uso de suelo para la construcción de 6 viviendas en 1,340.00 m², se encuentra permitida. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que la edificación existente y en etapa de acabados de construcción, rebasa el número de niveles permitidos, quien informó que en fecha 04 de mayo de 2015, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/881/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentó visita de verificación en materia de construcción número CV/OV/220/2014, el cual se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 04 de julio de 2014, en la que se determinó **no imponer sanción alguna al propietario del predio objeto de denuncia**; sin embargo, mediante acuerdo de fecha 28 de agosto de 2014, **se declaró la nulidad de la resolución** en comento, toda vez que medió error de hechos y de derecho, respecto de las constancias procesales a valorar previo a su emisión, **toda vez que las mismas no correspondían al expediente de referencia.** -----

No obstante lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar **nueva visita de verificación** en materia de construcción, quien informó que el día 12 de mayo de 2015, se ejecutó visita de verificación número CV/OV/437/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones. -----

Corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento de referencia, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando como sanción **la demolición de los niveles excedentes**, así como en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de ese Órgano Político, instrumentar el procedimiento administrativo correspondiente, a efecto de nulificar o revocar el Registro de Manifestación de Construcción con que cuenta el proyecto constructivo denunciado. -----

En ese orden de ideas, **en razón de los incumplimientos encontrados (la obra ejecutada no se apegaba a lo registrado en la manifestación construcción RBJB-0375-13, ni a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez)**, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgreden las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, **se solicitó a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real correspondiente al predio objeto de denuncia.** -----

Al respecto, dicha Dirección General, informó que con fecha **28 de abril de 2015, fue puesto en custodia el folio real electrónico que corresponde al inmueble objeto de denuncia**, por lo que actualmente se encuentran surtiendo los efectos establecidos en el artículo 159 de la Ley Registral para el distrito Federal. -----

Responsabilidad de los directores responsables de obra

De acuerdo a los artículos 32 y 33 fracción II del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal el Director Responsable de Obra es un auxiliar de la Administración al que la

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal le otorga el carácter de especialista, pues conoce la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas, la Ley Ambiental y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, anuncios, equipamiento, mobiliario urbano y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal, los Programas y las Normas de Ordenación, por lo que se **responsabiliza** de la observancia de dicha normatividad. -----

Asimismo, el artículo 35 fracciones I, II y III del ordenamiento en cita dispone que el Director Responsable de Obra cuenta con determinadas **obligaciones**, entre las que se encuentran suscribir y **presentar ante la autoridad una manifestación de construcción** o una solicitud de licencia de construcción especial; **dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones**, para lo cual debe cumplir con lo señalado en el párrafo anterior; además de **responder de cualquier violación a las disposiciones del Reglamento de Construcciones** en comento. En caso de no ser atendidas las instrucciones del Director Responsable de Obra por el propietario o poseedor, en relación al cumplimiento del Reglamento, debe notificarlo de inmediato a la Delegación correspondiente. -----

Adicionalmente, el artículo 42 fracción III dispone lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 42.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda aplicará sancione a los Directores Responsables de Obra y/o Corresponsables, que determine la Comisión Dictaminadora señalada en la fracción V del artículo 45 de este Reglamento, independientemente de las sanciones previstas en el Capítulo II del Título Décimo Primero del presente ordenamiento, en los siguientes casos:

*III. **Cancelación del registro de Director Responsable de Obra o de Corresponsable**, según sea el caso, independientemente de la reparación del daño, así como de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal, cuando:*

*a) **No cumplan con las disposiciones del presente Reglamento, causando situaciones que pongan en peligro la vida de las personas y/o los bienes,***
y

*b) **Hayan obtenido con datos falsos su inscripción al padrón de profesionales respectivo, o cuando se presenten documentos con carácter apócrifo en los trámites que gestionen ante la Administración.***

En los casos de cancelación de registro, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda no otorgará nuevamente al infractor el registro en ninguna de las especialidades que se señalan en los artículos 33 y 37 del presente Reglamento.



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

En el caso de las fracciones II y III, los infractores deben entregar su carnet de registro a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dentro de los cinco días hábiles posteriores a la fecha de notificación de la sanción impuesta. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda devolverá el carnet de registro al infractor en el supuesto de la fracción II, al término de la suspensión temporal.

Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables que hayan sido sancionados serán boletinados a las Delegaciones para que éstas procedan conforme al presente Reglamento. Adicionalmente, se informará al Colegio de Profesionales al que pertenezca el infractor (...). -----

(El énfasis en negritas es nuestro)

Al respecto, el Código Penal del Distrito Federal prevé, respecto de la responsabilidad de los Directores Responsables de Obra, lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 329 BIS. Al Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra que permita el desarrollo de la obra, en la que otorgó su responsiva, sin apego a la licencia, autorización, permiso, registro o conforme a las disposiciones aplicables, se le impondrá de dos a cinco años de prisión y de cuatrocientos a setecientos días multa, así como suspensión para desempeñar profesión u oficio hasta por un periodo igual a la pena de prisión impuesta (...). -----

Como resultado del análisis efectuado en el apartado anterior, se tiene que el C. Jorge Isaac Lara Cortes, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1306, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0375-13, para la edificación de un cuerpo constructivo de **3 niveles y un semisótano**, siendo que de los reconocimientos de hechos realizados se observó un cuerpo constructivo de **9 niveles**, que no se apega a lo registrado en la manifestación de construcción de referencia ni a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro DRO-1306, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de las responsabilidad derivada de procesos de índole civil o penal. -----

Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que sean aplicables, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en calle Acordada número 33 Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, es el resultado de la fusión de los predios ubicados en Acordada 27, 29 y 33, al cual de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, le corresponde la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja; una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno); cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo** folio 37040-151LAJO13, expedido el 11 de diciembre de 2013, el cual certifica que al predio de referencia le aplica la zonificación **H 3/20/B** en donde el uso del suelo **PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 6 VIVIENDAS EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,340.00 m²**, se encuentra **PERMITIDO**. -----
2. Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RBJB-0375-13**, con vigencia del 12 de diciembre de 2013 al 12 de diciembre de 2016, para la construcción de **6 viviendas en 3 niveles y un semisótano**, en una **superficie total construida de 1, 904.65 m²**, un **área libre de 112.04 m²**, correspondiente al 20 % de la superficie del predio. -----
3. Del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría, al predio objeto de investigación se constató la construcción un cuerpo constructivo de **9 niveles de altura y un semisótano**, en etapa de acabados y sin ser habitados, presumiendo que el número de viviendas es mayor al registrado en la manifestación de construcción. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano número INVEADF/OV/DUYUS/881/2015; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento de verificación administrativa e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia a esta Entidad de la resolución que al efecto emita. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, concluir el procedimiento administrativo número CV/OV/437/2015, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando como sanción **la demolición de los niveles excedentes**. -----
6. Debido a los incumplimientos en materia de ordenamiento territorial del Distrito Federal, fue procedente solicitar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal la custodia del folio real correspondiente al predio objeto de denuncia. -----
7. El Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1306, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II y 33 fracción II, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0375-13, para la edificación de un cuerpo constructivo de **3 niveles y un semisótano**, siendo que de los reconocimientos de hechos realizados se



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2014-569-SOT-283
y acumulado: PAOT-2015-1492-SOT-555

observó un cuerpo constructivo de **9 niveles**, que no se apega a lo registrado en la manifestación de construcción de referencia, ni a la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

8. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones a través del Secretario Técnico, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que le sean aplicables, de conformidad con los artículos 42 y 45 fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y al Secretario Técnico de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obras y Corresponsables, para lo efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

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

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

EMG/ICP/WPB/JDNN