CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-IO-25-SOT-22

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 AGO 2016 .----------

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, 23 BIS, 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-2016-IO-25-SOT-22, relacionado con la investigación de oficio iniciada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de mayo de 2016 el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial ordenó el inicio de la investigación de oficio y la realización de la investigación a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, respecto a presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) en Avenida Insurgentes Sur 1431, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 1° de junio de 2016. ----------

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y V 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 construcción (obra nueva), como son el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Ley de Desarrollo Urbano, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac. ----------

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, se tiene que la zonificación

que le aplica al predio ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1431, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, es HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad a Avenida Insurgentes tramo a-b, de Empresa a Río Mixcoac en el paramento poniente, asimismo, aplica un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento y una restricción de 5 metros al frente del predio. ----------

Adicionalmente, es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac, la cual determina la altura, número de niveles y restricciones laterales en función de la superficie del predio: ----

Superficie del predio m²	**Núm. de niveles máximos**	**Restricciones mínimas laterales (m)**	**Área libre % (2)**
250	4	(1)	20
251-500	6	(1)	20
501-750	8	(1)	25
751-1,000	9	(1)	25
1001-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
***2,001-2,500**	**15**	**3.0**	**30**
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,000-5,000	22	3.5	50
5,001-8,500	30	4.0	50
8,501 en adelante	40	5.0	50

(1) La que establece el artículo 211 del Reglamento de Construcciones
(2) Si el área libre que establece la zonificación es mayor que la que se indica en el cuadro, regirá el área libre de la zonificación.
* Supuesto en el que se encuentra el predio investigado

La citada Norma establece que todos los predios en que se aplique deberán incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Así las cosas, al contar con una superficie total de 2,488 m², de conformidad con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJ-B-0290-13 y la escritura pública número 21,109, se encuentra dentro del supuesto de aplicación para predios con superficie de *2001 a 2500 m², de la "Norma de Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales" que le permite la construcción de hasta 15 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 3 metros de restricciones mínimas laterales, debiendo incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en

un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Igualmente, el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial, la cual aplica a la totalidad del polígono de aplicación del Programa Parcial Insurgentes Mixcoac, por lo que es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación y colinda con el inmueble ubicado en Calle Murcia número 14, el cual está incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 17 niveles de altura, los primeros 3 niveles a doble altura en etapa de acabados, consistentes en el montaje de estructura de acero y canceles, con cristales en los 2 primeros niveles, sin constatar letrero que indique datos del Registro de Manifestación de Construcción respectivo. ----------

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/093/2015 de fecha 16 de diciembre de 2015 en sentido procedente para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado conforme al estudio suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano con número de registro PDU-0369 con base en el cual se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 12852-151OSJO16, de fecha 4 de marzo de 2016, con los siguientes lineamientos: ----------

Predio	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre mínima	Superficie de desplante	Superficie Máxima de Construcción
Av. Insurgentes Núm. 1431	2,488 m²	Habitacional Mixto	17 (diecisiete)	861.59 m² (34.62%)	1,626.41 m² (65.38%)	26,124.00 m² sobre nivel de banqueta

Asimismo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 12852-151OSJO16 indica que se deberán cumplir las Normas Generales de Ordenación número 1, 4, 7 y 19 así como las Normas de Ordenación Particulares y restricciones establecidas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al desarrollar un proyecto que se ajuste a la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio de interés, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/093/2015. ----------

Es de señalar que, en cuanto a la materia de conservación patrimonial, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano emitió Dictamen Técnico favorable para la obra nueva mediante el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2293/2013 de fecha 31 de diciembre de 2013, para el proyecto de **comercios**

y oficinas en 5 niveles (10 y medio sótanos + planta baja + 4 niveles) con altura máxima de 24.50 metros y superficie de construcción de 4,984.00 m², la cual tuvo una vigencia de un año a partir del día siguiente a su expedición. Sin embargo, el proyecto ejecutado es diverso al autorizado en dicho dictamen, el cual consiste en 17 niveles de altura en una superficie de construcción de 26,341.80 m². ---

Adicionalmente, se realizó consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJ-B-0290-13, con vigencia del 21 de octubre de 2013 al 21 de octubre de 2016, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área mínima libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Número de niveles
2,488 m^2	1,643.98 m^2 66%	844.02m^2 equivalente al 34%	28,102.00 m^2	4,984 m^2 y 23,118 m^2 respectivamente	4

Adicional a lo anterior, en fechas 8 y 27 de junio de 2016, una persona que se ostentó como representante legal de la propietaria del predio, exhibió ante esta Subprocuraduría entre otras, copia simple de la Memoria descriptiva de la ampliación de la obra y copias certificadas de la Licencia número 15/14/003/2015 con folio FBJ-625-15 para Registro de Ampliación de Obra Ejecutada, expedida el 20 de octubre de 2015, en la que autorizó lo siguiente. ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Núm. de niveles	Cajones de estaciona-miento	Ampliación
2,488 m^2	1,626.41 m^2 65.37 %	861.59 m^2 equivalente al 34.63%	49,459.80 m^2	26,341.80 m^2 y 23,118 m^2 respectivamente	17	871	Superficie Existente 4,984 m^2 + superficie de ampliación 21,357.80 = 26,341.80

Cabe señalar que se identifican inconsistencias en cuanto al número de cajones de estacionamiento con los que cuenta la totalidad del proyecto, toda vez que de la memoria descriptiva el proyecto contempla 834 cajones de estacionamiento y en la Licencia número 15/14/003/2015 con folio FBJ-625-15 para Registro de Ampliación de Obra Ejecutada manifestó proporcionar 871 cajones, sin embargo, incumple con el 20 % adicional que requiere por ser sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación por Vialidad de Avenida Insurgentes tramo a-b, de Empresa a Río Mixcoac en el paramento poniente del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac y de la Norma de

Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, en razón de lo siguiente: ----------

	Cajones de estacionamiento proporcionados	**Incremento del 20% al número de cajones de estacionamiento requeridos**	**Total de cajones de estacionamiento con los que debía contar**
Memoria descriptiva	834	166.8	1000
Licencia número 15/14/003/2015 con folio FBJ-625-15	871	174.2	1045.2

Así las cosas, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción, en particular por lo que hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción y el cumplimiento del artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones, lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-4583-2016.----------

En el mismo sentido, se solicitó a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1431, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, al respecto requirió a esta Subprocuraduría proporcionar el antecedente registral del inmueble a efecto de atender la solicitud; el cual no fue desahogado, en virtud de que se presentó ante esta Subprocuraduría la Licencia número 15/14/003/2015 con folio FBJ-625-15 para Registro de Ampliación de Obra Ejecutada, expedida el 20 de octubre de 2015. ----------

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace contar con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial requerido de conformidad con la Norma de ordenación número 4 en Áreas de Actuación y con el 20% de cajones de estacionamiento adicional a lo requerido, que establece la aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, así como cumplir con la superficie máxima de construcción de 26,124 m² establecida en el Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/093/2015 de fecha 16 de diciembre de 2015 en sentido procedente para la Constitución de un Polígono de Actuación. ----------

2.- En materia el Dictamen de estudio de Impacto Urbano

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que se cuenta con Solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, la cual fue ingresada ante la entonces Ventanilla Única, hoy Área de Atención Ciudadana de la citada Secretaría, bajo el número de folio 81190-11MEJO14 para llevar a cabo el proyecto de ampliación de construcción de un edificio de oficinas y comercio denominado "Corporativo IS-1431" y escrito de fecha 14 de agosto de

2015, suscrito por el representante legal del propietario del predio, mediante el cual promovió el desistimiento al trámite de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. ----------

Cabe señalar que el proyecto constructivo se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 19 del Estudio de Impacto. ----------

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, verificar el cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 19 respecto a contar con el Estudio de Impacto Urbano para el proyecto ejecutado en Avenida Insurgentes Sur 1431, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez. ----------

3.- En materia de impacto ambiental

En materia ambiental, de las documentales que obran en el expediente se tiene que el representante legal del propietario del predio, cuenta con un Dictamen de Estudio de Daño Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003702/2016 emitido el 28 de abril de 2016, correspondiente a la regularización del "Corporativo IS-1431" de un edificio de oficinas con 26,000.52 m² de construcción sobre nivel de banqueta y 23,118 m² de construcción bajo nivel de banqueta para un total de 49,118.52 m², con un avance hasta entonces del 98%, sometiendo a evaluación los trabajos que faltan por concluir que consisten en realizar actividades de acabados en áreas comunes y la colocación de vidrio en las fachadas, así como el inició de etapas de operación y mantenimiento de un edificio destinado a oficinas y comercio, en la que se dictaminó entre otros, que no es necesario que las actividades faltantes se sometan a evaluación en materia de impacto ambiental, sin embargo deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente, así como con todas y cada una de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales identificados y propuestas en el Estudio de Daño Ambiental, otorgando a favor del promovente la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la conclusión y la operación y mantenimiento del proyecto. ----------

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 inmueble ubicado en Avenida Insurgentes Sur 1431, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación HM/6/30 (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad

de Avenida Insurgentes tramo a-b, de Empresa a Río Mixcoac en el paramento poniente, debiendo incrementar un 20% la demanda reglamentaria de estacionamiento y una restricción de 5 metros al frente del predio, así como la Norma de Ordenación número 4 de las Áreas de Actuación. ----------

2. Al inmueble investigado, le aplica la "Norma de Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales", por contar con una superficie del predio de 2,488 m², encontrándose dentro del supuesto de aplicación para predios con superficie de 2001 a 2500 m², la cual le permite la construcción de hasta 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y 3 metros de restricciones laterales, debiendo incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de aproximadamente 17 niveles de altura, los primeros 3 niveles a doble altura en etapa de acabados consistentes en el montaje de estructura de acero y canceles, con cristales en los 2 primeros niveles, sin observar letrero que indique datos del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/093/2015 de fecha 16 de diciembre de 2015 en sentido procedente para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, con base en el cual se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 12852-151OSJO16, emitido el 4 de marzo de 2016, para el predio de interés en el que se certifica que al predio le corresponde la zonificación Habitacional Mixto, 17 niveles, área libre mínima 34.62% igual a 861.59 m², área máxima de desplante de 65.38% igual a 1,626.41 m² y superficie máxima de construcción de 26,124 m² sobre nivel de banqueta. ----------

5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace contar con Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial, con el Estudio de Impacto Urbano, con el 20% de cajones de estacionamiento adicional a lo requerido que establece la aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Alturas Máximas en Vialidades en función de la Superficie del Predio y Restricciones de Construcción al Fondo y Laterales, y con la superficie máxima de construcción de 26,124 m² establecida en el Dictamen SEDUVI/DGDU/D-POL/093/2015 para la Constitución de un Polígono de Actuación. ----------

6. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió el 13 de diciembre de 2013 Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial para el

proyecto de obra nueva de comercios y oficinas en 5 niveles con altura máxima de 24.50 metros y superficie de construcción de 4,984.00 m², lo cual no corresponde con el proyecto ejecutado consistente en obra nueva de 17 niveles de altura con superficie de construcción de 26,341.80 m². ----------

7. La obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJ-B-0290-13, con vigencia del 21 de octubre de 2013 al 21 de octubre de 2016, para la construcción de una obra de 4 niveles de altura sobre nivel de banqueta y 9.5 niveles bajo nivel de banqueta, superficie total de construcción de 28,102 m², de los cuales 4,984 m² son cuantificables, proporcionando área libre de 844.02 m² igual a 34% y superficie de desplante de 1,643.98 m² igual al 66%, así como con la Licencia número 15/14/003/2015 con folio FBJ-625-15 para Registro de Ampliación de Obra Ejecutada, para la construcción de 13 niveles de una obra integral que consta de 17 niveles, superficie total de construcción de 49,959.80 m² resultante de la suma de la superficie existente y la superficie de ampliación, de los cuales 26,341.80 m² son cuantificables. ----------

8. La obra no cuenta con Dictamen de Impacto Urbano e incumple con el incremento del 20 % adicional al número de cajones de estacionamiento requeridos por ser sujeto de aplicación de las Normas de Ordenación referidas, así como de dictamen en materia de conservación patrimonial, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace a que la obra cuente con Dictamen positivo de Impacto Urbano conforme a lo establecido en la Norma General de Ordenación número 19 del Estudio de Impacto Urbano, Dictamen Técnico favorable en materia de conservación patrimonial requerida de conformidad con la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación y el incremento del 20 % adicional al número de cajones de estacionamiento requeridos. ----------

9. Corresponde, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción, solicitado mediante el oficio PAOT-05-300/300-4583-2016. ----------

10. En materia ambiental, el representante legal del propietario del predio aportó un Dictamen de Estudio de Daño Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/003702/2016 emitido el 28 de abril de 2016, correspondiente a la regularización del "Corporativo IS-1431" de un edificio de oficinas indica las características del proyecto, al cual se le otorgó la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la conclusión, operación y mantenimiento del proyecto. -------

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. ----------

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-IO-25-SOT-22

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

---------- **R E S U E L V E** ----------

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, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Benito Juárez, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.----------

JELN/WPB/ACC