



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 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-2019-590-SOT-235, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de febrero de 2019, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (remodelación y ampliación), por los trabajos que se realizan en San Felipe número 113, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 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 (remodelación y ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B una vivienda por cada 100 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez; asimismo, se localiza en Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, por lo que cualquier intervención requiere de la emisión de un Dictamen Técnico por parte de la Dirección del



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 28 de febrero, 13 de marzo y 27 de mayo de 2019, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y trabajos construcción mediante la ampliación del quinto nivel, se observó el armado de castillos y desplante de muros de tabique, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción; durante el último reconocimiento de hechos se observó que los trabajos habían concluido y habitado; se observó un **sello de clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa (INVEA)** con número de expediente INVEADF/OV/DU/113/2019 (ver imagen 1 y 2).-----



Imagen 1: Fuente PAOT reconocimiento de hechos 28 de febrero de 2019. Se observa los trabajos de construcción (ampliación) en la azotea de quinto nivele.



Imagen 2: Fuente: PAOT reconocimiento de hechos del 27 de mayo de 2019. Se observa inmueble de 5 niveles con características físicas de reciente de remodelación, el último nivel fue concluido, se observa un sello de Clausura impuesto por el INVEA.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-557-DEDPOT-345, de fecha 06 de junio de 2019, 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 concluye lo siguiente: ----



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B una vivienda cada por cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 313.00 m².
- 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 0.80, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.40 y al contar con una literal B se permite una vivienda cada 100 m².
- Cuenta con una superficie de 313.00 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de **3 viviendas, en 3 niveles de altura**, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 751.20 m², en 250.40 m² de superficie máxima de desplante y 62.60 m² mínimo de área libre, conforme lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
- Al momento de la emisión de la presente Opinión, el inmueble ubicado en Calle San Felipe número 113, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación aplicable (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez (PDDU).

(...)"

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito de fecha 22 de marzo, una persona que se ostentó como apoderado legal de AMISTAD CRISTIANA A.C., persona moral propietaria del inmueble, presento como prueba diversas documentales, entre otras, la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 26 de octubre de 2018, con número de folio 63946-151MOJO18 que certifica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B una vivienda cada por cada 100 m² de terreno). -----

Ahora bien, en materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/CGDU/DPCUEP/0401/2019 de fecha 26 de febrero de 2019, que el inmueble



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

de referencia se encuentra en Áreas de Conservación Patrimonial y **no tiene registrado antecedente alguno sobre el predio en cuestión.** -----

Así también, se solicitó a la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes de la Ciudad de México, informar si la edificación se encuentra catalogada, colinda o cuenta con algún nivel protección por parte de esa Dirección y si emitió Visto Bueno para realizar actividades de construcción (remodelación y ampliación) en el predio objeto de la denuncia; sin respuesta. -----

Adicionalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por los trabajos ejecutados en el inmueble objeto de la investigación; mediante oficio INVEA/DVMAC/1207/2019 de fecha 20 de marzo de 2019, informó que el 12 de marzo del año 2019 se ejecutó la orden de visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DU/113/2019.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable H/3/20/B y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble 5 niveles de altura y no cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, conforme a la Norma de Actuación número 4.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DU/113/2019, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las sanciones conforme a derecho corresponda, así como considerar la demolición de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de Construcción (remodelación y ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 28 de febrero, 13 de marzo y 27 de mayo de 2019, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y los trabajos de ampliación del quinto nivel; se observó el armado de castillos y desplante de muros de tabique, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción; durante el último reconocimiento de hechos se observó que los trabajos fueron concluidos y el inmueble se encuentra habitado.-----



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 22 de marzo de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de AMISTAD CRISTIANA A.C., persona moral propietaria del inmueble, envió la siguiente documentación: Prorroga de la Licencia Única de Construcción Urbana No. 11/14/021/88 de fecha 08 de noviembre de 1988; Aviso de Realización de Obras que no Requieren Manifestación de Construcción Licencia de Construcción Especial, de fecha 15 de febrero de 2019, con número de folio 0529; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 26 de octubre de 2018, con número de folio 63946-151MOJO18 y Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con número de folio ABJ-0137. -----

Del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciada, se desprende que la Prorroga de Licencia Única de Construcción con fecha 8 de noviembre de 1988 con vigencia al 8 de noviembre de 1989, autorizaba construir 5 departamentos y una oficina bajo régimen de propiedad en condominio de **5 niveles**, con una superficie total a construir de 717.13 m² con 11 cajones de estacionamiento dentro del predio, cumpliendo con la demanda de 8 cajones. -----

En la Escritura Pública número 56,277 de la notaria 62 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México) de fecha 22 de enero de 1992, que cuenta con un anexo de Antecedentes de Propiedad del inmueble en el Registro Público de la Propiedad se hace mención que el inmueble contaba con 6 departamentos en una superficie de construcción de 914.00 m²; así como de un Avaluo No 135552 de fecha 6 de diciembre de 1991 realizado por BANPAIS Institución de Banca Múltiple S.A., en la Sección Descripción General del Inmueble se especifica que el edificio de departamentos fue desarrollado en **4 niveles**, con un total de 6 departamentos y con cuartos de servicio en la azotea. -----

Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (remodelación y ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DDU/2019/0644, informó que **no se cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción**, así mismo informó **que cuenta con Avisos de realización de obras que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial Folios Nos. 4212-17 y 2155-18 para la reposición y reparación de acabados de la construcción sin afectaciones estructurales.** -----

Al respecto esta Entidad solicitó a Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes y considerar en su procedimiento la demolición de los niveles excedentes; mediante el oficio DGAJG/DV/UDV-C/ de fecha 22 de julio de 2019, informó que en fechas 13 de febrero y 01 de abril de 2019 se emitieron los procedimientos con número DV/OV/076/2019 y DV/OV/DUYUS/197/2019 para su ejecución. -----

Mediante oficio DDU/2019/0860 de fecha 03 de abril de 2019 de la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que solicitó la intervención de la Dirección General Jurídico y de Gobierno de dicha Alcaldía, a fin de que se instrumente procedimiento administrativo correspondiente, a efecto de practicar la visita de verificación respectiva. -----



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar evaluación de riesgo en materia de protección civil, por los trabajos de construcción (ampliación) que se realizaron en el inmueble de mérito, y a las viviendas circundantes, a fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes; mediante oficio No DECP/1647/2019 de fecha 13 de junio de 2019, envió copia simple de la Opinión Técnica de fecha 02 de abril de 2019, en la cual se concluye, "(...) *al edificio se le incrementó el número de niveles existentes, se desconoce si existe el manifiesto correspondiente, las condiciones actuales no representan riesgo hacia sus colindancias* (...)". -----

Asimismo, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obran antecedentes y/o registros prediales del inmueble, las modificaciones que ha sufrido históricamente y las fechas en que se registraron, así como los metros cuadrados de superficie con los que cuenta dicho inmueble y los metros cuadrados de construcción registrados; mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DRPC/1482/2019 de fecha 03 de mayo de 2019, informó que el predio se encuentra a nombre de AMISTAD CRISTIANA A.C., así como las siguientes modificaciones obtenidas del Padrón Fiscal del Sistema Integral del Impuesto Predial, la cual data a partir del 01 de enero de 2002 para un predio baldío con superficie de terreno de 324.00 m2 y para el año 2004 registra superficie de construcción de 791.00m2 para uso habitacional. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el predio se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas, señalando su antigüedad del mismo, si dicho predio cuenta con tomas generales y si se tiene registro de tomas derivadas, señalando de cuantas se trata y señalar si recientemente se ha tramitado cambio de propietario; mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCOS-DGSU-1018550/2019 de fecha 23 de abril de 2019, se informó que el predio se encuentra registrado con fecha de alta 05-09-1994, se tiene registrado una toma de agua, con siete tomas derivadas y no se cuenta con cambio de nombre de propietario. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas (ampliación del quinto nivel), por lo que corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, concluir los procedimientos administrativos con números DV/OV/076/2019 y DV/OV/DUYUS/197/2019, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

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 investigados, 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 San Felipe número 113, Colonia Xoco, Alcaldía Benito Juárez, 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 B una vivienda cada por cada 100 m² de terreno); **se localiza en Área de Conservación Patrimonial**, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación número 4, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 5 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 4 niveles y los **trabajos de ampliación del quinto nivel**, se observó el armado de castillos y desplante de muros de tabique, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, durante el último reconocimiento de hechos se observó que los trabajos han concluido, se constató un **sello de clausura impuesto por el INVEA** con número de expediente INVEADF/OV/DU/113/2019. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento número INVEADF/OV/DU/113/2019, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como la demolición de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano.-----
4. Los trabajos de construcción (ampliación del quinto nivel) no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídico y de -----



Expediente: PAOT-2019-590-SOT-235

Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, concluir los procedimientos administrativos con números DV/OV/076/2019 y DV/OV/DUYUS/197/2019, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones general de Jurídico y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/IGP/RCV