

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 OCT 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, 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-2014-3326-SOT-1491 y acumulado PAOT-2015-3295-SOT-1359, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 16 de diciembre de 2014 y 03 de diciembre de 2015, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (derribo de arbolado), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Avenida Popocatepetl número 510, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 15 de enero y 15 de diciembre de 2015, respectivamente.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, 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 desarrollo urbano, construcción, y ambiental como son: la Ley de Desarrollo Urbano, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, las Normas Generales de Ordenación y la Norma Ambiental para la Ciudad de México número NADF-001-RNAT-2012.-----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada en Eje 8 Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H" de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento, Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde cualquier intervención requiere dictamen de la



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con lo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21976-151SAAL13, expedido el 06 de agosto de 2013, en el que se determina que le aplica la zonificación de referencia, y se establece que la superficie máxima de construcción será de 12, 800 m². -----

Aunado a lo anterior, personal de esta Subprocuraduría realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en donde se encuentra disponible el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 80467-151CASA14, expedido el 24 de octubre de 2014, en el que se determina que al predio le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada en Eje 8 Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H" de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento, así como que la superficie máxima de construcción permitida es de 19, 584 m², de conformidad con la superficie del predio. -----

Cabe señalar que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó que de conformidad con el Plano Catastral Manzanero Región 41, Manzana 70, el predio objeto de denuncia tiene una superficie de 2004 m², se suma a lo anterior el hecho de que en la escritura de compraventa de fecha 22 de julio de 2011, se inscribió la superficie de 2000 m². -----

Partiendo de lo anterior, resulta procedente aplicar la Norma de Ordenación General 1, con base en la superficie del predio, obteniendo el siguiente resultado: -----

El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se calcula con la expresión siguiente:

COS= 1 - % de área libre (expresado en decimales).

COS: 1-.20= .8

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

.8 x 2000= 1600.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), se calcula con la expresión siguiente:

CUS= (superficie de desplante x número de niveles permitidos)/superficie total del predio.

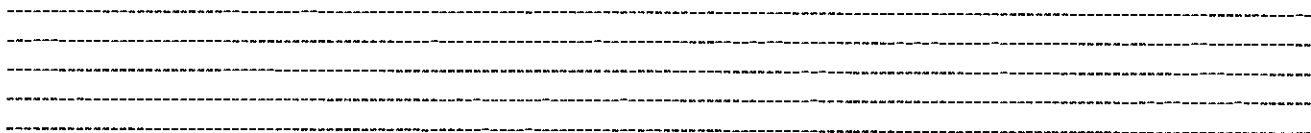
CUS=1600x8=12,800/2000=6.4.

La **superficie máxima de construcción** es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

SMC=6.4x2000= 12, 800

En consecuencia, se desprende que la superficie máxima de construcción del predio es de 12, 800 m², no obstante, se expidió certificado mediante el cual se certifica que la superficie máxima de construcción es de 19, 584 m². -----

Por otro lado, de la Constancia de Alineamiento y número Oficial que integra el expediente de mérito, se advierte que el predio no cuenta con un frente directo a la vía pública (Av. Popocatepetl), y sí con una servidumbre de paso, como se muestra en la siguiente imagen: -----

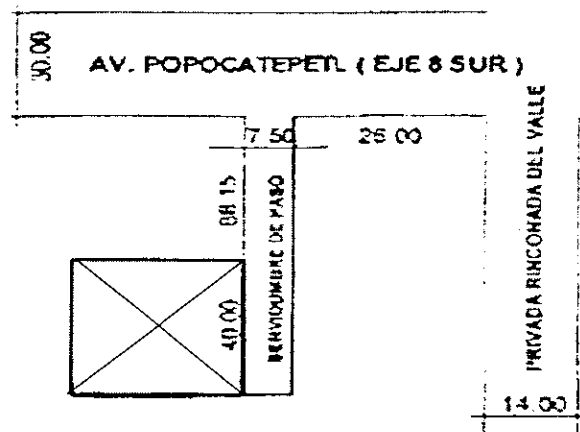




CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359



En ese sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si a la servidumbre de paso existente al frente del predio investigado, cuya nomenclatura es Avenida Popocatepetl número 510, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, le es aplicable la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 Sur Popocatepetl-Ermita tramo G-H.

Al respecto, dicha Dirección General determinó que la servidumbre de paso no hace las veces de vía pública, por tratarse de una propiedad privada de uso común entre particulares y no de carácter público o de libre tránsito, misma que por su propia naturaleza, no forma parte del Patrimonio Inmobiliario de la Administración Pública y en consecuencia, el predio objeto de denuncia, no cuenta con frente a la Vía Pública en la Av. Popocatepetl, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez, y no le es aplicable la Norma de Vialidad en el tramo G"-H de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles.

2.- Construcción

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en donde constató la edificación de un cuerpo constructivo de 8 niveles, en obra negra.

Derivado de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario y/o encargado de obra del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y acreditara la legalidad de la obra en ejecución, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta.

No obstante lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar el soporte documental que acredite la legalidad de la obra en ejecución, quien envió copia simple de los siguientes documentos:

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0189-13, con vigencia del 05 de agosto de 2013 al 05 de agosto de 2016, para la edificación de 8 niveles y 2 sótano, para 62 viviendas en un predio de 2,000 m², con una superficie de área libre de 1,133.75 m², 866.25 m² de superficie de desplante, 4,000 m² de estacionamiento cubierto, 10, 730.56 m² de superficie máxima de construcción y 136 cajones de estacionamiento.
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio 0901, de fecha 23 de mayo de 2013.
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 21976-151SAAL13, de fecha 06 de agosto de 2013.
- Memoria Descriptiva.



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

Aunado a lo anterior, personal de esta Subprocuraduría llevó a cabo dos consultas del expediente que se integró en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a efecto de allegarse de mayores elementos que permitieran sustanciar la denuncia que por esta vía se atiende, en donde además de constar la información que anteriormente se refiere, se constató la existencia de los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número RBJC-0189-13, con vigencia del 05 de agosto de 2013 al 05 de agosto de 2016, para la edificación de **8 niveles y 2 sótano, en un predio de 3,060 m², con una superficie de área libre de 1,45.65 m², 1,605.40 m² de superficie de desplante, 4,076.60 m² de estacionamiento cubierto, 19, 546.30 m² de superficie máxima de construcción y 283 cajones de estacionamiento.**
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 21976-151SAAL13, de fecha 06 de agosto de 2013, en el que se determina que la superficie máxima de construcción es de 12, 800 m².
- Memoria Descriptiva.
- Estudio de mecánica de suelos
- Proyecto de reutilización de agua pluvial.
- Solicitud de información sobre inmuebles con valor artístico o monumento artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes.
- Solicitud de autorización en materia de impacto ambiental (informe preventivo).
- Oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1905/12, de fecha 02 de octubre de 2012, mediante el cual la Dirección General del Patrimonio Cultural emitió dictamen técnico favorable en materia de conservación patrimonial, para la demolición total del inmueble preexistente y la construcción de 62 viviendas en 8 niveles.
- Oficio GDF-SAM-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1064332/2012, mediante el cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo.
- Contrato de compraventa, del cual se advierte que el predio marcado con el número 510 de Av. Popocatepetl tiene una superficie de 2000 m².

En virtud de lo anterior, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en un primer momento, con fecha 07 de diciembre de 2012, registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0189-13 para la edificación en un inmueble de 8 niveles para 62 viviendas en un predio con una superficie de 2,000 m²; y que en un segundo momento, con fecha 22 de julio de 2013, registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" número RBJC-0189-13, para la construcción de 123 viviendas en 3 torres de 31 departamentos y 1 de 30, todas de 8 niveles, en un predio de 3,060 m². -----

Las Manifestaciones de Construcción de referencia se registraron al amparo del Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 21976-151SAAL13, de fecha 06 de agosto de 2013, en el que se determina que la superficie máxima de construcción será de 12, 800 m², que el predio se encuentra dentro del polígono de Áreas de Conservación Patrimonial y le aplica la Norma General de Ordenación 19, la cual dispone que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, permiso o autorización, quienes pretendan llevar a cabo proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en materia de Impacto Urbano. -----

No obstante lo anterior, durante la consulta del expediente abierto con motivo de la manifestación de construcción que ampara la obra en ejecución, se constató que no se adjuntó el dictamen de impacto urbano ni la manifestación de impacto ambiental, no obstante que de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, son requisitos que previo al registro de cualquier Manifestación de construcción requieren tramitar los promoventes. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que determinó tener por no presentada la solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para el proyecto de modificación y ampliación de 61 viviendas en un conjunto habitacional de 62 viviendas para dar un total de 123. -----

Por otro lado, se tiene conocimiento que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió dictamen técnico para la demolición y obra nueva de un proyecto de 8 niveles para 62 viviendas; no obstante que se prevé la construcción de 123 viviendas. -----

En ese orden de ideas, derivado las inconsistencias advertidas por esta Subprocuraduría, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, e imponer las medidas cautelares aplicables, quien informó que el 11 de marzo de 2016, ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/599/2016. -----

De modo similar, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, quien informó que cuenta con procedimiento de verificación número CV/OV/720/2014, **el cual se concluyó mediante resolución en la que se determinó declarar la nulidad de la orden de visita de verificación**, toda vez que en la misma, media un error de derecho, en virtud de que la orden se dirigió al propietario poseedor u ocupante, no obstante que ese Órgano Político Administrativo tenía conocimiento del nombre del propietario mediante el Registro de Manifestación de Construcción inscrito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano. -----

Derivado de lo informado, se emitieron 3 oficios a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, solicitando en tiempo y forma, instrumentar **nueva** visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien nuevamente informó que cuenta con procedimiento de verificación número CV/OV/720/2014, es decir, iniciado en 2014, sin que se tenga certeza de que haya versado sobre los aspectos solicitados por esta subprocuraduría durante el desarrollo de la presente investigación. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar nueva visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, con el objeto de constatar que se cuente con Registro de Manifestación de Construcción vigente que acredite la legalidad de la obra en ejecución. -----

Por otro lado, una de las personas denunciantes informó que los trabajos se realizan sin la protección a colindancias, ocasionando afectaciones a su inmueble, por lo que, se solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, instrumentar evaluación en materia de protección civil respecto al riesgo que representa la obra en ejecución, por la falta de protección a colindancias, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, emitir el resultado de la evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra en ejecución, en relación con los inmuebles colindante, así como remitir copia del dictamen que a efecto se haya emitido. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los trabajos constructivos continúan, observando 3 cuerpo constructivo de 8 niveles en etapa de acabados al interior, sin estar habitados. --





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

(Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 8 Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H" de Av. Universidad a Plutarco Elías Calles; le aplica 20% de incremento en la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento. Adicionalmente, se ubica en el polígono de aplicación de la **Norma de Ordenación número 4, referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde cualquier intervención requiere dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y requiere de Estudio de Impacto Urbano, de conformidad con la **Norma General de Ordenación 19**. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató al interior del predio la edificación de 3 cuerpos constructivos de 8 niveles en etapa de acabados, exhibiendo la Manifestación de Construcción Tipo "C" número RBJC-0189-13. -----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21976-151SAAL13, en el que se certifica que le aplica la zonificación referida, y se determina que la superficie máxima de construcción permitida es de 12, 800 m². -----
4. El proyecto en ejecución se realiza aplicando la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada en Eje 8 Popocatepetl-Ermita, tramo G"-H", **no obstante que la misma no le es aplicable, toda vez que no cuenta con un frente directo a la vía pública** (Av. Popocatepetl) por lo que tendría que ajustarse a la zonificación primaria Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno, que asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de cumplir y hacer cumplir la normatividad en la materia, valorar la procedencia del juicio de lesividad a efecto de nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21976-151SAAL13, en base al cual se registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" número RBJC-0189-13, con vigencia del 05 de agosto de 2013 al 05 de agosto de 2016, **para la edificación de 123 departamentos en 4 cuerpos constructivos de 8 niveles y 2 sótano, en un predio de 3,060 m², con una superficie de área libre de 1,45.65 m², 1,605.40 m² de superficie de desplante, 4,076.60 m² de estacionamiento cubierto, 19, 546.30 m² de superficie máxima de construcción y 283 cajones de estacionamiento, la cual actualmente carece de vigencia**. -----
6. La obra en ejecución no cuenta con **Dictamen de Impacto Urbano**, como lo prevé el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma General de Ordenación 19. -----
7. El proyecto cuenta con dictamen técnico en áreas de conservación patrimonial para la demolición del inmueble preexistente, así como para la obra nueva consistente en la edificación de un cuerpo constructivo de **8 niveles para 62 departamentos, el cual no corresponde con el proyecto en ejecución (123 viviendas)**. -----
8. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, densidades e intensidades de construcción y porcentaje de área libre), así como constatar el cumplimiento de la Norma General de Ordenación 19 y Norma de Ordenación número 4, -----

2016
2017



**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3326-SOT-1491
Y ACUMULADO PAOT-2015-3295-SOT-1359**

referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en su caso imponer las medidas cautelares aplicables, y remitir a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, iniciar nueva visita de verificación en materia de construcción y protección civil, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, e informar a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación, toda vez que los trabajos constructivos continúan al amparo de una Manifestación de Construcción que se encuentra vencida, y sin contar con protección a colindancias. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, instrumentar la evaluación de riesgo de la obra en ejecución, determinar los posibles riesgos a las personas y sus bienes en los inmuebles colindantes, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
11. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Daño Ambiental, el cual fue impugnado por el promovente a través del Juicio de Nulidad. -----
12. La Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutó visita de inspección y vigilancia ambiental, por lo que le corresponde concluir el procedimiento conforme a derecho. -----

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México, y a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno, y de Prevención del Delito y Protección Civil, ambas de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

EMG/ICP/JDMN

PAOT