

Expediente: PAOT-2017-3967-SOT-1655

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 JUL 2018**

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-2017-3967-SOT-1655, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de diciembre de 2017, 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 (obra nueva y riesgo al inmueble) por los trabajos que se realizan en el PH 1 de la Torre B del inmueble ubicado en calle Gabriel Mancera número 53, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2017. -----

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, 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, 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 (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento de la Ciudad de México, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20 M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie del predio); así mismo, le aplica la



Expediente: PAOT-2017-3967-SOT-1655

zonificación **HO 6/20/A** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m² de superficie del terreno) concedida por la Norma de Ordenación de Vialidad en el tramo Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de: Obrero Mundial a Av. Universidad, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de un inmueble preexistente de 6 niveles, concluido y habitado y se constató que en la azotea del P.H. 1, torre B, se realizó la ampliación del nivel 7 mediante la edificación de un cuarto de 10.16 x 4.41 metros. -----

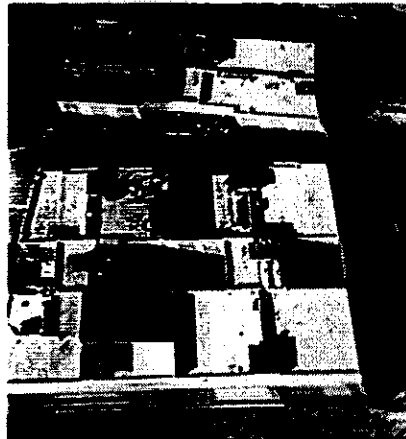


Imagen Google Earth 2/11/2017
Superficie construida

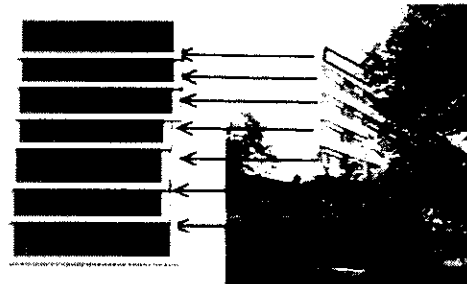


Imagen. Reconocimiento de hechos de fecha 13 de diciembre de 2017

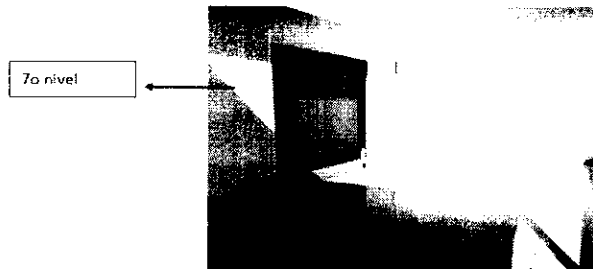


Imagen. Reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2018

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2018-268-DEDPOT-171 de fecha 27 de febrero de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Manatiles 202 - Piso 5
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx

T. 5085 0750, ext. 13321
Página 2 de 7

"(...)

- La zonificación que le aplica es H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie del predio); así mismo, le aplica la zonificación HO 6/20/A (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m2 de superficie del terreno) conforme a la Norma de Ordenación de Vialidad en el tramo Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de: Obrero Mundial a Av. Universidad.
- De la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación es H/4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie del predio); así mismo, le aplica la zonificación HO 6/20/A (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m2 de superficie del terreno) conforme a la Norma de Ordenación de Vialidad en el tramo Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de: Obrero Mundial a Av. Universidad. y cuenta con una superficie de 1013 m2.
- De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.
- Al predio le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) en la 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 4.8.
- El predio cuenta con una superficie de 1013 m2, por lo que aplicando la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de 6 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 4,862.4 m2 y área libre de 202.6 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.
- El inmueble edificado ubicado en el P.H. 1, torre B, de la calle Gabriel Mancera número 53, colonia Del valle, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 026_071_15, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (6 niveles máximos de altura), que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez (PDDU)(...)" -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio objeto de denuncia



Expediente: PAOT-2017-3967-SOT-1655

no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 7 niveles. -----

Lo anterior se hizo de conocimiento de la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; mediante oficio INVEADF/DVMAC/2281/2018, de fecha 12 de marzo de 2018, informó que en fecha 21 de diciembre de 2017, se ejecutó visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3790/2017, constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto para su legal calificación y substanciación hasta su resolución. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 7 niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3790/2017, considerar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y riesgo al inmueble).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de un inmueble de 6 niveles, concluido y habitado y se constató que en la azotea del P.H. 1, torre B, se realizó la ampliación del nivel 7 mediante la edificación de una superficie de 10.16 x 4.41 metros. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; mediante escrito presentado en fecha 19 de diciembre de 2017, una persona que se ostentó como propietario del inmueble denunciado remitió acuerdo administrativo con folio CV/OV/378/2014 y resolución administrativa CV/OV/966/2014, emitidos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, de los que se desprende que en el inmueble denunciado se ordenó la imposición de los sellos de clausura y una multa por no atender el citatorio para la visita de verificación, estado que fue levantado con el pago de la multa ordenada. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la



Expediente: PAOT-2017-3967-SOT-1655

legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio UDMLEC/055472018, de fecha 08 de marzo de 2018, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción, por lo anterior se desprende que **la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México** ya que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Benito Juárez. -----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; **sin respuesta**. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, realizar una evaluación en materia de protección civil respecto a la construcción del cuarto ubicado la azotea del P.H. 1, torre B, del inmueble denunciado, en relación con la seguridad estructural del inmueble de mérito, a efecto de determinar si representa un riesgo para las personas y sus bienes. Mediante copia de conocimiento del oficio DGPDP/1349/2018, de fecha 24 de abril de 2018, esa Dirección General informó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, que en fecha 27 de marzo de 2018, realizó una inspección en el predio denunciado, por lo que solicitó a la misma realizar el procedimiento administrativo de requerimiento de la constancia de seguridad estructural a cada una de las torres que se ubican en el predio denunciado. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil), considerar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición de **1 nivel excedente** 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 y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del 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 Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en virtud de que a la fecha el inmueble cuenta con 7 niveles. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Gabriel Mancera número 53, colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20 M** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie del predio); así mismo, le aplica la zonificación **HO 6/20/A** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, esto es, 1 vivienda por cada 33 m2 de superficie del terreno) concedida por la Norma de Ordenación de Vialidad en el tramo Eje 2 Pte. Gabriel Mancera M – N de: Obrero Mundial a Av. Universidad. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique como permitida la zonificación de 7 niveles.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó la existencia de un inmueble preexistente de 6 niveles, concluido y habitado y se constató que en la azotea del P.H. 1, torre B, se realizó la ampliación del 7 nivel mediante la edificación de un cuarto de 10.16 x 4.41 metros. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/3790/2017, considerar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Cuauhtémoc, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, realizó una inspección en el predio denunciado en fecha 27 de marzo de 2018, por lo que solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar el procedimiento administrativo de requerimiento de la constancia de seguridad estructural a cada una de las torres que se ubican en el predio objeto de investigación. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación y protección civil), valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como valorar la demolición de 1 nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del 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 Benito Juárez**, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en virtud de que a la fecha el inmueble cuenta con 7 niveles.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

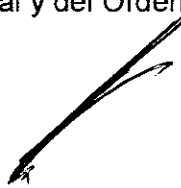
----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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



REM/G/OP/EBP



