

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 AGO 2018**

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-2017-3908-SOT-1628, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de noviembre 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), en Calle Correspondencia número 128, Colonia Postal, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de diciembre de 2018. -----

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 (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos los ordenamientos para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

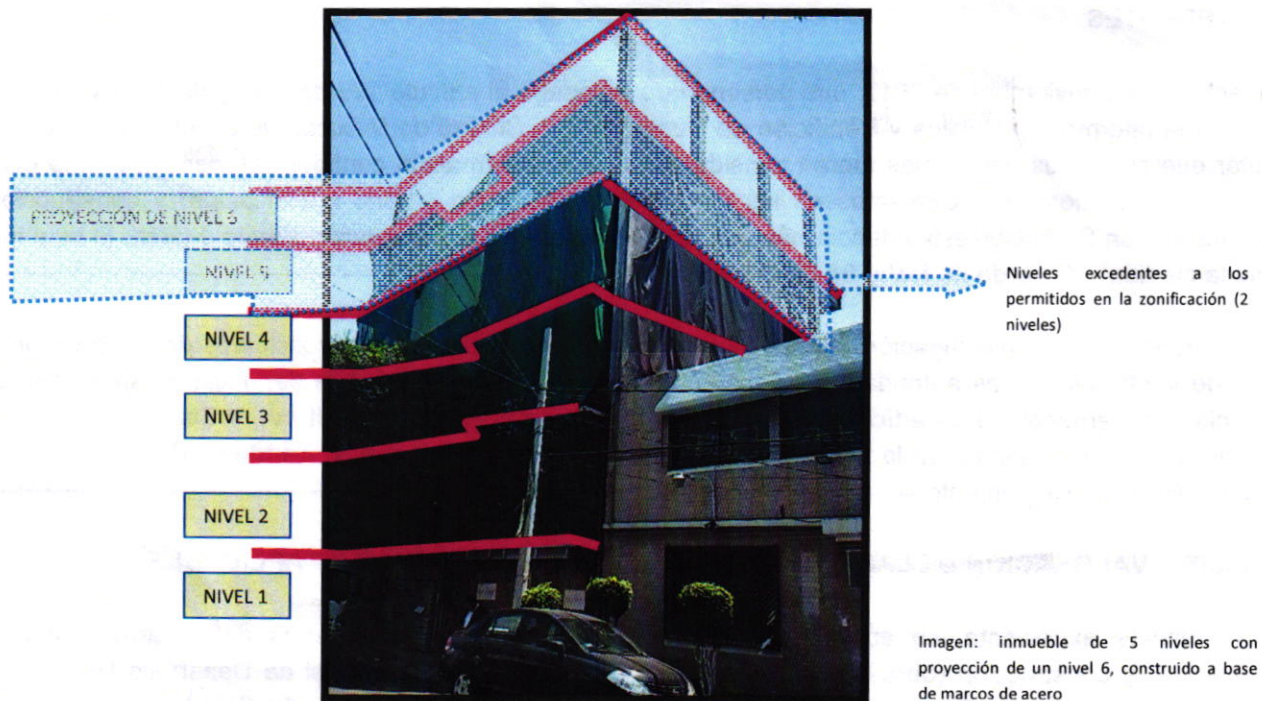
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

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 es H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 60 m² de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Correspondencia Q-R; comprendida de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, la cual le asigna la zonificación



HC/4/20/Z (Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [superficie mínima por vivienda de 60 m²]), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de enero y 18 de abril, ambos de 2018, en el inmueble objeto de denuncia, se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de trabajos de obra de un inmueble conformado por 5 niveles construidos a base de marcos de acero y la proyección con los mismos materiales de un 6to nivel; dicha obra contó con una lona que ostenta datos relacionados con la manifestación de construcción con folio FBI-0419-16, así como sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Política de Benito Juárez (ver imagen).-----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 18 de abril de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-570-DEDPOT-324, de fecha 04 de mayo 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 concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Correspondencia número 128, Colonia Postal, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_084_14, se concluye lo siguiente: -----



- La zonificación que le aplica es H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 60 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Correspondencia Q-R; comprendida de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, la cual le asigna la zonificación HC/4/20 Z (Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [superficie mínima por vivienda de 60 m²]), 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.-----
- Del Registro de Manifestación de Construcción, tramitado ante la Delegación Benito Juárez, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 213 m².-----
- La Norma de Ordenación sobre Vialidad de Correspondencia Q-R; comprendida de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, potencializa la zonificación directa aplicable al predio, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
- 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 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.2 y, al contar con una literal Z se permite una vivienda cada 60 m² de la superficie total de construcción permitida.-----
- Cuenta con una superficie de 213 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de once viviendas en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 681.6 m², en 170.4 m² de superficie mínima de desplante y 42.6 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Correspondencia número 128, Colonia Postal, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_084_14, rebasa en dos niveles los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), tomando en cuenta la proyección del sexto nivel, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra 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. Derivado de lo anterior, mediante comparecencia de fecha 07 de mayo de 2018, una persona que dijo ser el ejecutor de la obra, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales: -----

- a) Memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse.-----
- b) Registro de Manifestación tipo B número RBJB-0419-16, el cual acredita la ejecución de la construcción de 8 viviendas en 4 niveles.-----
- c) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54961-151MADA16, expedido en fecha 19 de agosto de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----



- d) Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1302, expedida el día 05 de agosto de 2016, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

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 tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en dicho medio oficial, que certifique como permitida la construcción de los 6 niveles de altura que actualmente ostenta el inmueble. -----

En este sentido, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó sobre la inejecución de dicha visita de verificación, toda vez que consideró la existencia de una imposibilidad legal, al identificar la imposición de sellos de clausura por parte de la Autoridad Delegacional de Benito Juárez.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 6 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (HC/4/20/Z) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como la construcción de los 6 niveles de altura que actualmente ostenta el inmueble. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento 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 medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de enero y 18 de abril, ambos de 2018, en el inmueble objeto de denuncia, se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de trabajos de obra de un inmueble conformado por 5 niveles construidos a base de marcos de acero y la proyección con los mismos materiales de un 6to nivel, obra que contó con una lona que ostenta datos relacionados con la manifestación de construcción con folio FBI-0419-16, así como sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Política de Benito Juárez. -----

Derivado de lo anterior, se dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de la obra 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. Al respecto,



mediante comparecencia de fecha 07 de mayo de 2018, una persona que dijo ser el ejecutor de la obra, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de las siguientes documentales: -----

- a) Memoria descriptiva del proyecto a ejecutarse.-----
- b) Registro de Manifestación tipo B número RBJB-0419-16, el cual acredita la ejecución de la construcción de 8 viviendas en 4 niveles.-----
- c) Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54961-151MADA16, expedido en fecha 19 de agosto de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
- d) Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1302, expedida el día 05 de agosto de 2016, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, permitir al personal de esta Subprocuraduría realizar la consulta de los expedientes formados en esa Dirección General, con motivo de permisos, licencias, autorizaciones y/o manifestaciones tramitados para el predio investigado; mediante acta circunstanciada de fecha 13 de febrero de 2018, se constituyó en las oficinas que ocupa esa Entidad e hizo constar la consulta de referencia, de la que obtuvo, entre otras documentales, copia simple del Registro de Manifestación tipo B número RBJB-0419-16, el cual acredita la ejecución de la construcción de 8 viviendas en 4 niveles. -----

Al respecto, mediante el oficio UDMLEC/1498/2018 de fecha 08 de agosto de 2018, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que el Registro de Manifestación de Construcción señalado en el párrafo inmediato anterior, fue motivo de una solicitud a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación Política, para iniciar el procedimiento de su revocación.-----

En este sentido, mediante los oficios PAOT-05-300/300-1332-2018 y PAOT-05-300/300-4574-SOT-1628 de fechas 13 de febrero y 24 de mayo ambos de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informar el motivo e irregularidades detectadas por esa Autoridad que originaron el estado de suspensión constatado en el inmueble investigado, y en su caso ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes; sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya dado respuesta a dichos requerimientos. -----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción RBJB-0419-16, toda vez que se construyeron 2 niveles de altura adicionales a lo asentado en dicha documental e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México por lo que; corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación, valorar en la substanciación de sus procedimientos la opinión técnica y presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad e imponer de forma definitiva 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 y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Benito Juárez.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Eпитacio Marcelino de Anda López, con número de registro 1721, Director Responsable de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de construcción RBJB-0419-16, para la edificación de 8 viviendas en 4 niveles y que el proyecto ejecutado no corresponda a lo registrado, por lo que contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 1721, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1721 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

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 Calle Correspondencia número 128, Colonia Postal, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación la zonificación es H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 60 m² de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Correspondencia Q-R; comprendida de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, la cual le asigna la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [superficie mínima por vivienda de 60 m²]). -----



No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique como permitida la construcción de los 6 niveles de altura que actualmente ostenta el inmueble. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de enero y 18 de abril, ambos de 2018, en el inmueble objeto de denuncia, se hizo constar entre otros aspectos, la existencia de trabajos de obra de un inmueble conformado por 5 niveles construidos a base de marcos de acero y la proyección con los mismos materiales de un 6to nivel, obra que contó con una lona que ostenta datos relacionados con la manifestación de construcción con folio FBI-0419-16, así como sellos de suspensión de actividades impuestos por la Delegación Política de Benito Juárez . -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento 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 medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
4. La construcción no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción RBBJ-0419-16, e incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, valorar en la substanciación de sus procedimientos la opinión técnica y presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad e imponer de forma definitiva 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 Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del



Director Responsable de Obra número 1721 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

7. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Calle Correspondencia número 128, Colonia Postal, Delegación Benito Juárez, con número de cuenta catastral 025_084_14, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

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 Propietario del predio objeto de denuncia, 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, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/GP/MRC/CRLG

