

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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-2017-3570-SOT-1451, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 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: niveles y uso de suelo), construcción (demolición, obra nueva y protección a colindancias) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Cordobanes número 54, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de noviembre 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 las personas denunciantes 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: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias.

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 H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 27 de abril y 22 de junio de 2018, se observó la ejecución de una obra nueva en etapa de acabados conformada por un inmueble de **4 niveles y semisótano**, no se observó área libre en el predio. (Ver imagen 1).-----

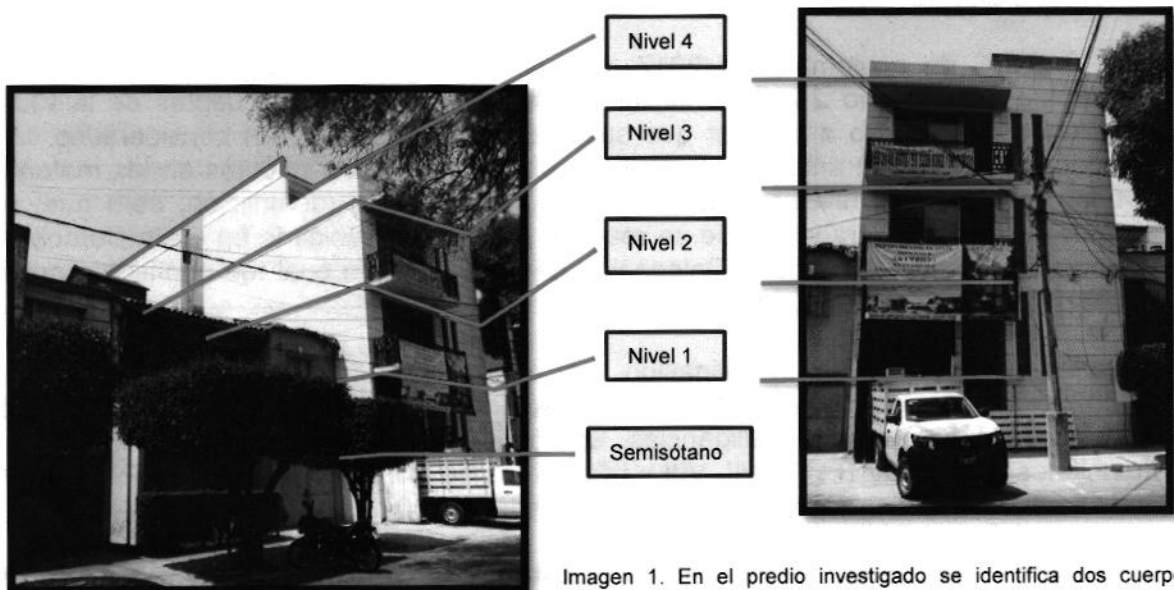


Imagen 1. En el predio investigado se identifica dos cuerpos constructivos conformados por 4 niveles y semisótano, desplantados en la totalidad del terreno.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 22 de junio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió en fecha 11 de mayo de 2018 la Opinión Técnica número PAOT-2018-652-DEDPOT-405, 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 Cordobanes número 54, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 039_312_11, se concluye lo siguiente:

- La zonificación que le aplica es H 3/40/MB (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda 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 6 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 152 m².
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en 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 2.39 y, al contar con una literal B se permite una vivienda cada 100 m² de predio.
- Cuenta con una superficie de 152 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 2 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 363.9 m², en 121.6 m² de superficie mínima de desplante y 30.4 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 Cordobanes número 54, Colonia San Jose Insurgentes, Delegación Benito Juárez, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura) y no cuenta con el 20% de área libre, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano 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; sin respuesta.-----

El predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles publicados en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México-----

En ese sentido, esta Subprocuraduría solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante)



Expediente: PAOT-2017-3570-SOT-1451

en el domicilio objeto de denuncia, e imponer las medidas cautelares y valorar la demolición de **1 nivel excedente**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento haya dado respuesta a lo solicitado.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente objeto de investigación, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno) 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 permitidos 4 niveles de altura.-----

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), en el domicilio objeto de investigación, así como 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 cautelares, sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en el predio objeto de investigación trabajos de construcción de un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 4 niveles en etapa de acabados, el cual ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0228-17.-----

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; sin respuesta.-----

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 legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio UDMLEC/0786/2018 de fecha 13 de abril de 2018, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número FBJ-0228-17, con vigencia del 14 de julio de 2017 al 14 de julio de 2020, en el que se asentaron los siguientes datos:-----



Expediente: PAOT-2017-3570-SOT-1451

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	Semisótano	No. Viviendas
FBJ-0228-17	152.98m ²	122.10 m ² equivalente 79.815 %	30.88 m ² equivalente al 30.88 %	512.23 m ²	3	1 (7 cajones de estacionamiento)	2

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-004036-2018 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), 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 2 niveles excedentes; mediante oficio DGJG/CV/7686/2018 de fecha 7 de junio de 2018, informó que se emitieron las Ordenes de Visita de Verificación en materia de construcción números CV/OV/533/2017 y CV/OV/667/2017; remitió las constancias originales de las diligencias a la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Demarcación Territorial para su substanciación.-----

Adicionalmente, mediante oficio UDMLEC/1537/2018, de fecha 14 de agosto de 2018, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva folio FBJ-0228-17, presentado a través de la Ventanilla Única Delegacional el 14 de julio de 2017, vigente al 14 de julio de 2020, asimismo, indicó que una vez realizada la revisión y análisis de la documentación que conforma el expediente del Registro en comento, se emitieron los oficios UDEMLEC/1077/2018 y UDMLEC/1078/2018, de fecha 29 de mayo de 2018, en los que se indican las carencias documentales y faltas normativas del proyecto registrado, sin embargo, a la fecha no ha sido posible notificar al promovente, por lo que mediante oficio DDU/0965/2018 se solicitó a la Dirección Jurídica de esa Delegación su apoyo para tal efecto y en su caso iniciar el procedimiento administrativo a que haya lugar.-----

En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B o C número FBJ/236/2017, toda vez que se construyó un inmueble de 4 niveles el cual rebasa 1 nivel 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 Benito Juárez, substanciar los procedimientos administrativos números CV/OV/533/2017 y CV/OV/667/2017, valorar de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría en el predio objeto de denuncia; 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 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 4 niveles, hasta



en tanto, el proyecto no se apegue a lo registrado y cumpla la zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez.----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Eduardo Said Domínguez, con número de registro 0423, 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 FBJ/0228/2017, para la edificación de 2 viviendas en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado (4 niveles) 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 0423, 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 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 0423 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 Cordobanes número 54, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre y densidad Baja, 1 vivienda cada 100 m2 de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 4 niveles, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la Ciudad de México-----



2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de dos cuerpos constructivos en etapa de acabados conformados por 4 niveles y semisótano, no se observa área libre, lo que rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación aplicable H/3/20/B que le asigna el Programa Delegacional de referencia.-----
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), en el domicilio objeto de investigación, así como 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 cautelares y sanciones procedentes, así como considerar la demolición del nivel excedente, 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 FBJ/0228/2017, 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, substanciar los procedimientos de Verificación Administrativa números CV/OV/533/2017 y CV/OV/667/2017, así como, valorar 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 2 niveles 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 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez. -----
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 0423 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 predio ubicado en Calle Cordobanes número 54, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, con número de cuenta catastral 039_312_11, por lo que procederá



Expediente: PAOT-2017-3570-SOT-1451

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, y al propietario del predio objeto de denuncia, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones General Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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



REMIG/IGR/GBM

