

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 ENE 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-2017-2807-SOT-1135, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de agosto 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) por los trabajos que se realizan en calle Libertad número 49, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de septiembre 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del 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 y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 **CB 4/25** (Centro de Barrio, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre)



Expediente: PAOT-2017-2807-SOT-1135

conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **5 niveles** con un avance del 85%, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio, ni letrero que refiera con los datos de la obra.-----

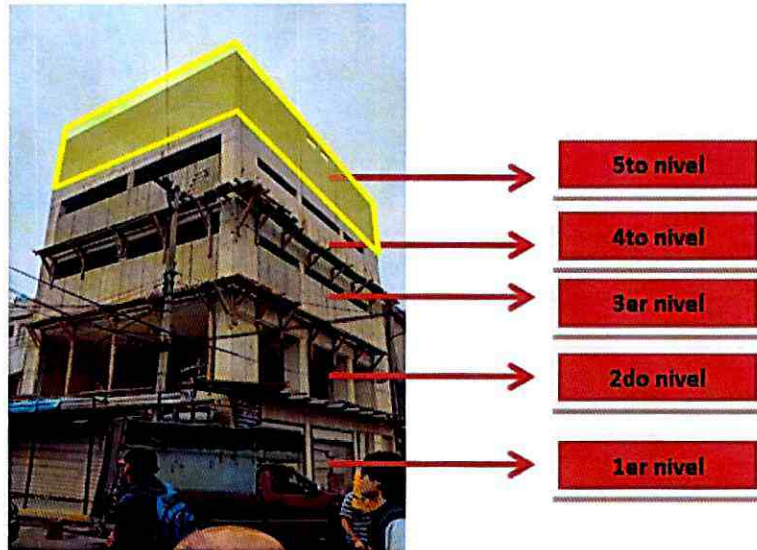


Imagen 2. Reconocimiento de hechos de fecha 08 septiembre de 2017.

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-1016-DEDPOT-674 de fecha 12 de septiembre de 2017, 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: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es CB 4/25 (Centro de Barrio, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac de la Delegación Benito Juárez.
- 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 CB 4/25 (Centro de Barrio, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre) y cuenta con una superficie de 143 m2.



Expediente: PAOT-2017-2807-SOT-1135

- *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 aplica la Norma 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 0.75, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 3.*
- *El predio cuenta con una superficie de 143 m2, por lo que aplicando la Norma de Ordenación General número 1, se permite la construcción de 4 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 429 m2 y área libre de 35.75 m2, de conformidad con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac de la Delegación Benito Juárez.*
- *La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en calle Libertad número 49, San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 343_233_15, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación (4 niveles máximos de altura), que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac de la Delegación Benito Juárez (PPDDU)(...)"* -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a 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 corresponda; mediante oficio INVEADF/DVMAC/9957/2017, de fecha 13 de noviembre de 2017, informó que con fecha 07 de noviembre de 2017, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, al inmueble de mérito, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3130/2017. -----

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 no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles. -----

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, sin contar con el 25% área libre** conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, y sin 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 5 niveles.-----



Expediente: PAOT-2017-2807-SOT-1135

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3130/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables por no contar con el área libre, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** en el 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).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **5 niveles** con un avance del 85%, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio. -----

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/2007/2017 de fecha 01 de noviembre de 2017, informó que únicamente cuenta con Aviso de realización de trabajos que no requieren Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial con número de folio 4536, de fecha 16 de diciembre de 2016, 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 par 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 de cautelares y sanciones aplicables; **sin respuesta**. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), 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 considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -



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

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

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 4 de 6

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 Libertad número 49, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación **CB 4/25** (Centro de Barrio, 4 niveles máximo de construcción, 25% mínimo de área libre). -----

No cuenta 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 la construcción de 5 niveles. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **5 niveles** con un avance del 85%, no se observó área libre, ya que se desplanta en la totalidad del predio, ni letrero con los datos de la obra. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/3130/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables por no contar con área libre, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** en el 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 Benito Juárez, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, **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. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia San Simón Ticumac del Programa



Expediente: PAOT-2017-2807-SOT-1135

Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 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.-----



REMGDIO/EBP