

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 SEP 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-2017-3727-SOT-1539, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre de 2018, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos), por los trabajos que se realizan en Calle La Quemada número 61, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre 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, 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) en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Residuos Sólidos, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2006, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todos los ordenamientos para de 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)

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/4/20/A



(Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 33 m² de terrero). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, edificado a base de marcos de concreto y paredes de tabique, con avance de obra de aproximadamente 70%, así como un letrero que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo, correspondiente al Registro de Manifestación FBJ-0317-16.-----

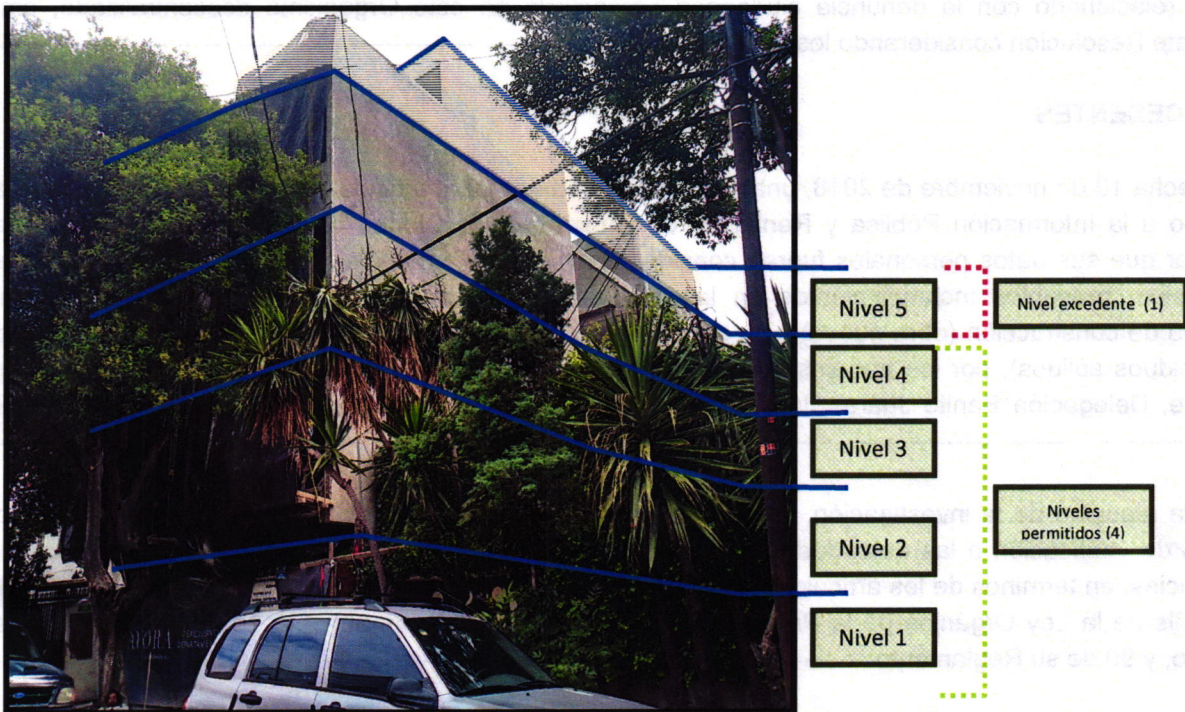


Imagen: proyecto constructivo de 5 niveles de altura

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 20 de junio de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-838-DEDPOT-494, de fecha 20 de junio 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 La Quemada número 61, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, con la cuenta catastral 026-112-05, se concluye lo siguiente: -----

- Al predio le aplica la zonificación H/4/20 A (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33 m² de terreno).-----
- 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 224 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 la Delegación 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 A: Alta, se permite una vivienda cada 33 m² de terreno.-----
- Cuenta con una superficie de 224 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 7 viviendas, en 4 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 716.8 m², en 179.2 m² de superficie de desplante y 44.8 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 La Quemada número 61, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, con la cuenta catastral 026-112-05, en la etapa constructiva constatada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, rebasa en un nivel los permitidos por la zonificación aplicable (4 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal 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. En respuesta, una persona que se ostentó como representante legal del sitio, compareció ante esta Subprocuraduría mediante el escrito de fecha 9 de enero de 2018, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 0539, de fecha 04 de abril de 2018, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción con folio número FBJ-0317-16, tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----



3. Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 18732-151BAAR16, expedido en fecha 31 de marzo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Formato de declaratoria de cumplimiento ambiental y plan de manejo de residuos sólidos, ambos de fecha 5 de diciembre de 2016, tramitados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
6. Póliza número 7,372, emitida en fecha 26 de febrero de 2013, por la Titular de la Correduría Pública número 70 del entonces Distrito Federal, y.-----
7. Ocho planos arquitectónicos del proyecto constructivo objeto de denuncia.-----

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 el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 5 niveles.

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 26 de julio de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación en materias de desarrollo urbano y uso de suelo, con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2334/2018, y que las constancias fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable (H/4/20 A) 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 5 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2334/2018, 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 y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de altura 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 el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, edificado a base de marcos de concreto y paredes de tabique, con una avance de obra de



aproximadamente 70%, así como un letrero que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo, correspondiente al Registro de Manifestación FBJ-0317-16.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal 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. En respuesta, una persona que se ostentó como representante legal del sitio, compareció ante esta Subprocuraduría mediante el escrito de fecha 9 de enero de 2018 y realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial Folio 0539, de fecha 04 de abril de 2018, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción con folio número FBJ-0317-16, tramitado ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----
3. Memoria Descriptiva Arquitectónica del proyecto.-----
4. Formato de declaratoria de cumplimiento ambiental y plan de manejo de residuos sólidos, ambos de fecha 5 de diciembre de 2016, tramitados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----
5. Póliza número 7,372, emitida en fecha 26 de febrero de 2013, por la Titular de la Correduría Pública número 70 del entonces Distrito Federal, y.-----
6. Ocho planos arquitectónicos del proyecto constructivo objeto de denuncia.-----

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. Al respecto, mediante el oficio UDMLEC/1449/2018, informó que cuenta con Registro de Manifestación FBJ-0317-16, en el que se asentó en su apartado de características del proyecto, la construcción de 7 viviendas en 4 niveles de altura.-----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, mediante el oficio PAOT-05-300/300-5531-2018, de fecha 22 de junio de 2018, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción correspondiente (obra nueva y separación de colindancias) a efecto de corroborar que la obra se apegue a lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción y en su caso, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición del nivel o número de viviendas excedentes. Derivado de lo anterior, mediante oficio DGJG/CV/9296/2018 recibido en fecha 19 de julio del presente, informó que en fechas 27 de febrero de 2016 y 27 de junio de 2018, se emitieron las Ordenes de Visita de Verificación en materia de construcciones con números CV/OV/247/2018, CV/OV/354/2018 y CV/OV/106/2018, y que las constancias de las mismas fueron turnadas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo, para la substanciación correspondiente.--



En conclusión, el inmueble edificado no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción folio FBJ-0317-16, toda vez que se construyó un nivel adicional 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 Benito Juárez, substanciar los procedimientos administrativos con números de ordenes CV/OV/247/2018, CV/OV/354/2018 y CV/OV/106/2018, valorar durante dicha substanciación 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 de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del 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 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 5 niveles, hasta en tanto cumpla con la zonificación que le asigna el Programa Delegacional para Benito Juárez.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Raymundo Canales Cabrera, con número de registro 1863, 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 Folio FBJ-0317-16, para la edificación de 07 viviendas en 04 niveles, sin que el proyecto ejecutado 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 1863 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 1863 y determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

4. En materia ambiental (derribo de arbolado y disposición inadecuada de residuos sólidos)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el derribo de arbolado en el interior y/o exterior del predio objeto de denuncia.-----

No obstante lo anterior, una persona que se ostentó como representante legal del sitio, compareció ante esta Subprocuraduría mediante el escrito de fecha 9 de enero de 2018 y aportó entre otras documentales, copia simple del Formato de declaratoria de cumplimiento ambiental y plan de manejo de residuos sólidos, ambos de fecha 5 de diciembre de 2016, tramitados ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de



México, en el que se asentó que derivado de las actividades constructivas en el sitio no se derribaran individuos arbóreos al interior y/o exterior del predio, así como el manejo de los residuos sólidos de la obra.--

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 La Quemada 61, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33m2 de terreno).-----

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 en cualquiera de sus modalidades que certifique como permitida la construcción de 5 niveles de altura.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 18 de diciembre de 2017 y 20 de junio de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, edificado a base de marcos de concreto y paredes de tabique, con una avance de obra de aproximadamente 70%, así como un letrero que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo, correspondiente al Registro de Manifestación FBJ-0317-16, sin identificar el derribo de arbolado al interior y/o exterior del predio, ni la disposición de residuos sólidos producto de las actividades de la obra investigadas.-----
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 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 Folio FBJ-0317-16, 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, substanciar los procedimientos administrativos con números de ordenes CV/OV/247/2018, CV/OV/354/2018 y CV/OV/106/2018, valorar durante dicha substanciación 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 de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente 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 del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 1863 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 con número de cuenta catastral 026-112-05, correspondiente al inmueble ubicado en calle La Quemada 61, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez, 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 las personas denunciantes, así como al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección



Expediente: PAOT-2017-3727-SOT-1539

General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMG/IGP/MRC/CRLG



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 9 de 9

CDMX

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981

1981