

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **19 OCT 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-2017-2958-SOT-1201 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de septiembre 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 materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición y ampliación) en el predio ubicado en calle Los Juárez número 12, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, V 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y ampliación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----



En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y ampliación) y conservación patrimonial como es: la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

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) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B Baja, una vivienda por cada 100m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, asimismo, le aplica la **Norma de Ordenación número 4**, de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes, por ser inmueble considerado de valor artístico por ese Instituto. -----

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en una parte del predio se llevaron a cabo actividades de demolición por observarse residuos propios de la construcción, asimismo se observó una construcción preexistente de 1 nivel. -----

En este sentido, se giró oficio al propietario, poseedor y ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acrediten la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, una persona que se ostentó como apoderado legal de la responsable de los hechos denunciados, aportó en copia simple: -----

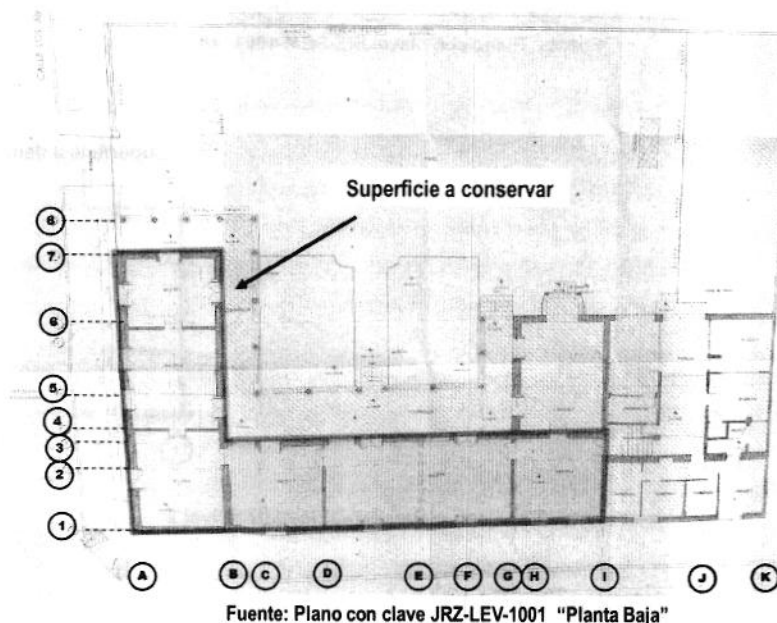
- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, folio 350444-151PIAD17 de fecha 23 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como aplicable la zonificación **H/3/20/B**, para 12 viviendas, con una superficie máxima de construcción de 1,184.43m², 236.89m² de área libre y 947.54m² de desplante. -----
- **Dictamen Técnico folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3541/2016** de fecha 13 de diciembre de 2016, en materia de conservación patrimonial, para modificación del proyecto de ampliación y remodelación de 11 viviendas, en 3 niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles), con una superficie por ampliar de 1,907.08 m², superficie por reparar de 256.66m², para una superficie total de construcción existente y la ampliación de 2,163.74m², con alturas de 5.54, 10.72 y 11.65 metros a nivel de piso terminado de la azotea, para una capacidad de 21 cajones de estacionamiento. -----



- **Oficio número 2905-C/1698** de fecha 23 de diciembre de 2016, emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, por medio del cual otorgó visto bueno para la conservación, restauración, adecuación de los espacios interiores y exteriores entre los ejes (A-I y 1-4) y (A-B y 1-8), con una superficie de 256.66 m², sin excavación o ampliación sobre la azotea, incluyendo restitución de la fachada sobre calle Los Juárez y Sagredo, así como la incorporación de obra nueva en la parte restante del predio.

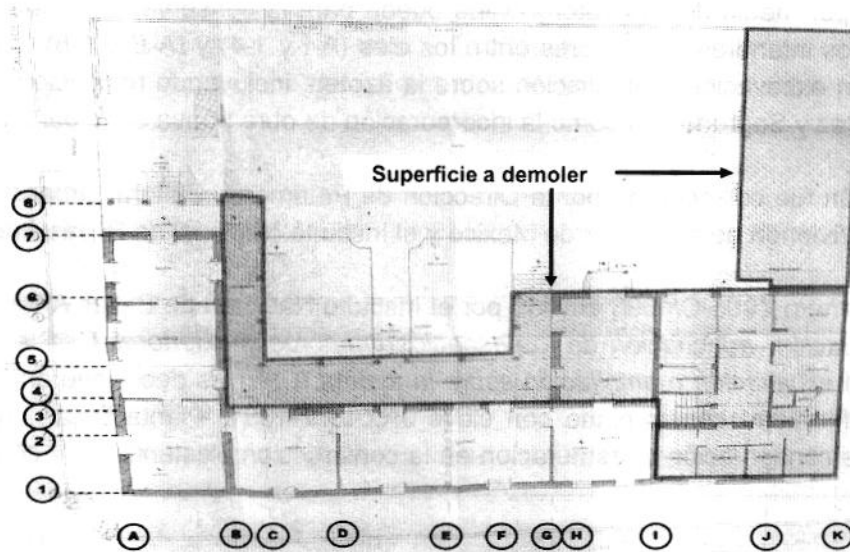
La anterior información fue corroborada por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes. -----

Mediante el Oficio número 2905-C/1698 emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se autoriza la "(...) conservación, restauración, adecuación de los espacios interiores y exteriores (...)" en el que además no podrá realizarse "(...) excavación o ampliación sobre la azotea (...)"; es decir, que en los ejes (A-I y 1-4) y (A-B y 1-8) de conformidad con el plano con clave JRZ-LEV-1001 "Planta Baja", únicamente deberán realizarse trabajos de conservación y restauración en la construcción existente, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----

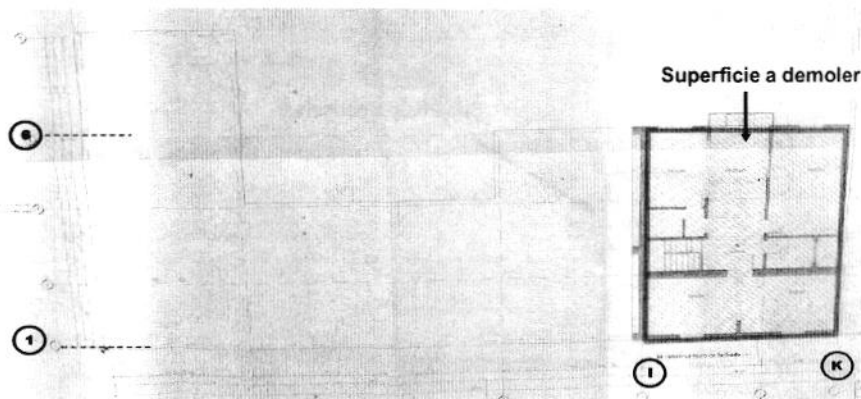


Ahora bien, de acuerdo a los planos presentados para tramitar la Licencia de Construcción Especial, se hace referencia al plano con clave JZR-DEM-1001 "Nivel 1" en el que se advierte que se llevará a cabo la demolición de los ejes (B-C y 4-8), (C-F y 4-5), (F-I y 4-6) y (I-K y 1-6), contemplando una superficie de 372.21m²; y en el plano con clave JZR-DEM-1002 "Nivel 2" la demolición del eje (I-K y 1-6) con una superficie de 137.33m², tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----





Fuente: Plano con clave JRZ-DEM-1001 "Nivel 1"



Fuente: Plano con clave JRZ-DEM-1002 "Nivel 2"

Aunado a ello, personal adscrito a esta unidad administrativa llevó a cabo una consulta en el archivo de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, específicamente a los planos arquitectónicos con clave JRZ-A-3003 MOD y JRZ-A-3001 MOD "Cortes Longitudinales" y "Cortes Transversales", en los cuales se observa que el proyecto contará con un semisótano para el área de estacionamiento, por lo que para dicho estacionamiento se tiene contemplado realizar actividades de excavación, ya que se trata de obras mayores. -----



Expediente: PAOT-2017-2958-SOT-1201

En virtud de lo anterior, toda vez que en la autorización número 2905-C/1698 emitida por el Instituto Nacional de Bellas Artes, no se encuentra expresamente autorizada la demolición de la construcción realizada en los ejes (B-C y 4-8), (C-F y 4-5), (F-I y 4-6) y (I-K y 1-6) del plano con clave JZR-DEM-1001 "Nivel 1", a efecto de mejor proveer se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, en Área de Actuación. -----

Al respecto, el Instituto de verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 03 de agosto del año en curso, ejecutó la visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2434/2018. -----

De lo antes expuesto, se concluye que la intervención que se realizan en el predio ubicado en calle Los Juárez número 12, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 350444-151PIAD17, Dictamen Técnico folio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3541/2016 por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Autorización número 2905-C/1698 por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, únicamente para la conservación y restauración del inmueble catalogado entre los ejes (A-I y 1-4) y (A-B y 1-8) y la ampliación en el resto del predio. La demolición de una superficie de 509.54m² no se encuentra expresamente autorizada. -----

Corresponde a la Coordinación Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/2434/2018, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (demolición y ampliación)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa se constató que al interior del predio se llevaron a cabo actividades de demolición, toda vez que se observaron residuos sólidos de manejo especial (cascajo) aunado a que dicho predio tenía colocado un letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial para demolición folio FBJ-0310-17. -----

Al respecto, dentro de las documentales aportadas por el responsable de los hechos denunciados, se encuentran las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial No. 16/14/072/2017, folio FBJ-0067-17, de fecha 03 de marzo de 2017 con vigencia al 06 de mayo de 2017, para demolición parcial, en una superficie de 509.54m². –
- Primer Prórroga a la Licencia de Construcción Especial número 16/14/072/2017, Folio FBJ-0310-17, de fecha 12 de mayo de 2017 con vigencia al 12 de julio de 2017. -----



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

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

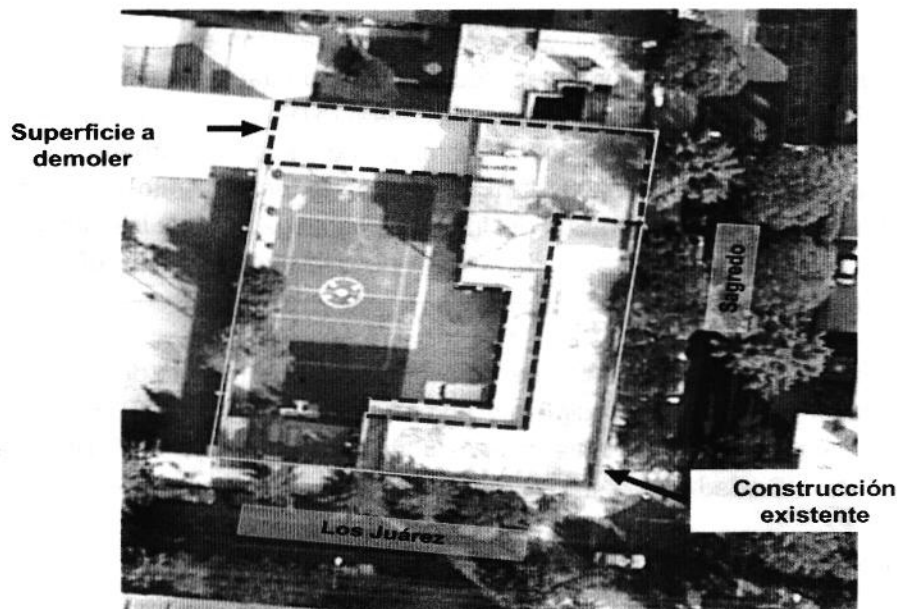
T. 5265 0760 ext. 13400
Página 5 de 11

Expediente: PAOT-2017-2958-SOT-1201

- Memoria descriptiva de demolición. -----
- Planos de levantamiento (plantas, cortes, fachadas) y plantas de demolición. -----

La emisión de la documentación referida fue corroborada por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en las imágenes satelitales de Google Earth a fin de visualizar en conjunto con los planos proporcionados por el desarrollador, la superficie a demoler y la superficie que quedará existente, obteniendo para ello la siguiente imagen: -----



Fuente: Imagen satelital Google Earth.

Como ya se mencionó en el apartado de desarrollo urbano, la superficie a demoler que se indica en los planos JZR-DEM-1001 y JZR-DEM-1002 "Nivel 1" y "Nivel 2" anexos a la Licencia de Construcción Especial, no se encuentra expresamente autorizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni por el Instituto Nacional de Bellas Artes, como tampoco las actividades de excavación por parte de dicho Instituto. -----

Ahora bien, por lo que respecta a las actividades de construcción (ampliación), durante los reconocimientos de hechos realizados con posterioridad por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron actividades de ampliación consistentes en desplante de un semisótano y un nivel, ostentando en la fachada letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, folio FBJ-0405-17. -----



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

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México,
paot-cdmx

T. 5265 0780 ext. 13403
Página 6 de 11

En virtud de lo anterior, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en la entonces en los archivos de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Benito Juárez, en la que se constató lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-405-17, con fecha 15 de diciembre de 2017 con vigencia al 15 de diciembre de 2020, para Ampliación y Modificación, de 11 viviendas, 03 niveles, área libre de 244.11m² (20.61%), desplante 940.32m² (79.39%), superficie total de construcción de 2,928.04m². -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 35044-151PIAD17, de fecha 23 de mayo de 2017. -----
- Dictamen de Factibilidad de Servicios DV/7508/17, de fecha 12 de julio de 2017, para ampliación de 10 viviendas, en una superficie de construcción de 1,907.08m² s.n.b., emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 20113/17 de fecha 05 de octubre de 2017, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Memoria de protección a colindancias. -----
- Oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-275/2017 de fecha 27 de octubre de 2017, por medio del cual se aprueba el proyecto de sistema alternativo, para uso habitacional de 11 viviendas en 2,163.74m², emitido por parte del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. -----
- Así como consulta a los planos arquitectónicos del proyecto de ampliación. -----

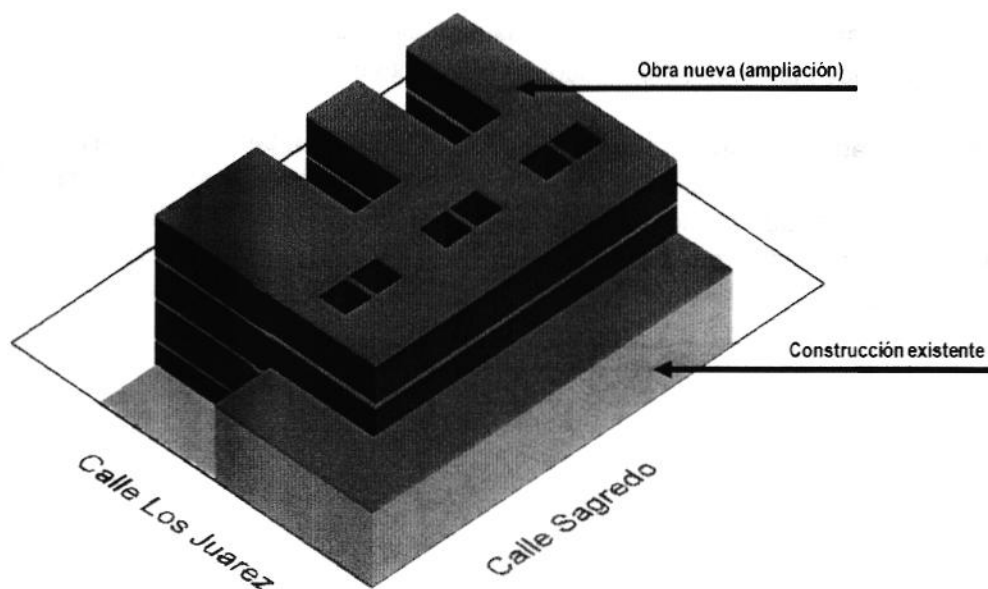
Por lo anterior, esta unidad administrativa procedió a realizar un análisis a las documentales tramitadas para los trabajos de construcción (ampliación), tales como la Manifestación de Construcción folio FBJ-0405-17, fue emitida al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 35044-151PIAD17, por lo que para la ampliación se cuantificaron las superficies de desplante, área libre y superficie total de la construcción existente, es decir: -----



RUBRO	CUZUS N° 35044-151PIAD17	Superficie existente	Ampliación	RMC (ampliación) folio FBJ-0405-17 15/12/2017 - 15/12/2020
Superficie del predio	1,184.43			1,184.43
Superficie Máxima de Construcción	2,842.63	256.66	2,671.38	2,928.04
S.N.B.	2,842.63			2,163.74
Superficie de desplante	947.42	256.66	683.66	940.32
	80.00%	21.66%		79.39%
Área libre	236.99	927.77	menos 683.66	244.11
	20.00%	78.33%		20.61%
Número de viviendas	12		11	11

En esta tabla se advierte que respecto al área de desplante para el proyecto de ampliación se considera una superficie de 940.32m², menor que la señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 35044-151PIAD17; y un área libre de 244.11m², mayor a la autorizada de 236.99m², por lo que el proyecto se apega a lo autorizado en el citado Certificado. -----

Finalmente en la siguiente imagen se representa el proyecto constructivo de ampliación y la construcción existente: -----



Expediente: PAOT-2017-2958-SOT-1201

Es importante señalar que se solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción, sin embargo a la emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta alguna. -----

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de demolición realizados cuentan con Licencia de Construcción Especial número 16/14/072/2017. No obstante al no señalarse expresamente autorizada la demolición de una superficie de 509.54m², por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y el Instituto Nacional de Bellas Artes, se incumple el artículo 238 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Los trabajos constructivos de ampliación cuentan con Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-405-17, para 11 viviendas en 3 niveles, el cual al momento de la presente resolución se apeg a la zonificación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la citada Manifestación de Construcción, y en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el procedimiento de verificación en materia de construcción solicitada previamente, de conformidad con los artículos 53, apartado B, número 3, fracción XXII de la Constitución de la Ciudad de México y 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, y 50, 70 fracción I, 76, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Los Juárez número 12, colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad B Baja, una vivienda por cada 100m² de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y del Instituto Nacional de Bellas Artes, por ser inmueble considerado de valor artístico por ese Instituto. -----



2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que al interior del predio se llevaron a cabo actividades de demolición en una parte del inmueble preexistente, así como trabajos de ampliación consistentes en el desplante de un semisótano y un nivel, en el que se observó letrero con los datos del registro de manifestación de construcción folio FBJ-405-17. -----
3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 350444-151PIAD17 de fecha 23 de mayo de 2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como aplicable la zonificación H/3/20/B, para 12 viviendas, con una superficie máxima de construcción de 1,184.43m², 236.89m² de área libre y 947.54m² de desplante. -----
4. Los trabajos de ampliación, conservación y restauración, cuentan con Dictamen Técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y con Autorización del Instituto Nacional de Bellas Artes, sin que este último autorice expresamente la demolición de una superficie de 509.54m². -----
5. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó la visita de verificación en materia de desarrollo urbano con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2434/2018; por lo que corresponde a la Coordinación Substanciación de Procedimientos del citado Instituto, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
6. La demolición se realizó al amparo de la Licencia de Construcción Especial número 16/14/072/2017, folio FBJ-0067-17, y Prórroga con folio FBJ-0310-17, vigente al 12 de julio de 2017. -----
7. Los trabajos de ampliación, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio FBJ-405-17, fecha 15 de diciembre de 2017 con vigencia al 15 de diciembre de 2020, para Ampliación y Modificación, de 11 viviendas, 03 niveles, área libre de 244.11m² (20.61%), desplante 940.32m² (79.39%), superficie total de construcción de 2,928.04m², registrado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 35044-151PIAD17. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que la obra ejecutada se ajuste a la registrada en la citada Manifestación de Construcción, en caso contrario, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables en el procedimiento de verificación en materia de construcción solicitada previamente, de conformidad con los artículos 53, apartado B, número 3, fracción XXII de la Constitución de la Ciudad de México y 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías corresponde a la Alcaldía Miguel Hidalgo, y 50, 70 fracción I, 76, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-2958-SOT-1201

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. -----

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 a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Alcaldía 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



REMG/WPB/MAZA

