



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-310-SOT-129

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ABR 2017

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-2017-310-SOT-129, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de enero 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 construcción derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de febrero de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como visitas de verificación correspondientes, 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, 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, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, todos de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Al respecto, derivado de los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un edificio de 5 niveles (planta baja y último nivel a doble altura) de reciente construcción, en etapa de acabados al interior. En la planta baja sobre los accesos se colocaron sellos de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-310-SOT-129

clausura impuestos por la Delegación Benito Juárez bajo el procedimiento administrativo número CV/OV/262/2016; sin embargo trabajadores de la construcción se encontraban en todos los niveles realizando actividades.-----

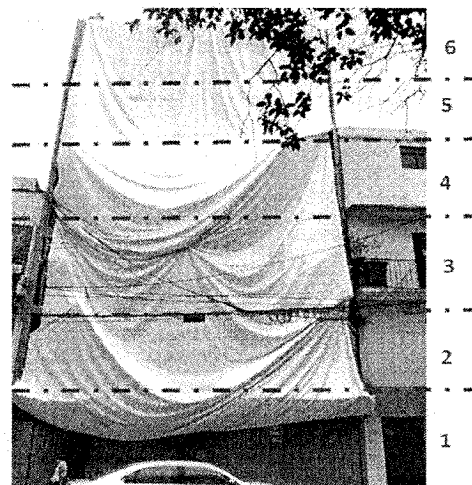
Por otro lado, de la información que integra el expediente de mérito se desprende que a petición de esta Entidad, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó procedimiento de verificación administrativa radicado bajo el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/1337/2016, el cual se encontraba en substanciación, por lo que resultó procedente solicitar a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, informar el estado que guardaba el mismo. -----

En razón de lo anterior, la Dirección de lo Consultivo y Enlace Interinstitucional del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que el procedimiento referido se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 09 de septiembre de 2016, en la que se resolvió imponer la clausura total y temporal de la obra al exceder el número de niveles permitidos; la demolición del nivel excedente hasta ajustarse a la superficie máxima de construcción y al área libre permitida; y una sanción económica. Aunado a lo anterior, informó que con fecha 18 de octubre de 2016, se emitió acuerdo administrativo por medio del cual se ordenó el levantamiento de la clausura y retiro de los ellos correspondientes, toda vez que el promovente proporciono el pago correspondiente y presentó un Dictamen Técnico de Área, de fecha 27 de septiembre de 2016, suscrito por el Ing. Reyes Hernández Estrada Director Responsable de Obra número DRO-1234, mediante el cual concluyó "(...) *El inmueble y la obra respetan la zonificación H/3/20/M con una superficie máxima de construcción de 387 m² por lo que el sótano no debe de ser contado como nivel, en atención a las normas de ordenación aplicables, porque el inmueble respeta la superficie de área libre y de construcción porque los metros construidos en el sótano no deben de contar con atención a las normas de ordenación aplicables (...)*". -----

En relación con lo anterior, **es importante señalar que con fecha 12 de septiembre de 2016**, 14 días antes de la emisión del Dictamen Técnico por parte del Director Responsable de Obra número DRO-1234, personal de esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2015-3168-SOT-1321, realizó un reconocimiento de hechos en el predio objeto de denuncia, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que en ese momento la obra que nos ocupa estaba constituida por un edificio de 6 niveles en obra negra, cubierto con una lona en la fachada principal, como se observa en las siguientes imágenes:-----



PAOT-12-06-16



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5265 0780, ext. 13400

Página 2 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

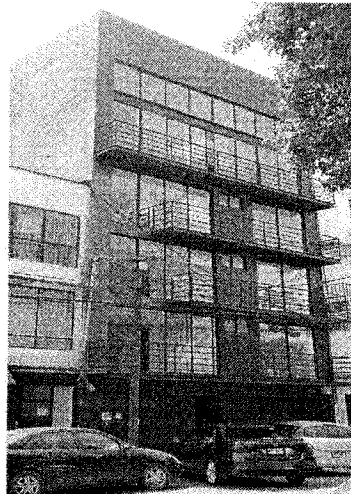
EXPEDIENTE: PAOT-2017-310-SOT-129

Aunado a lo anterior, con fecha 30 de marzo de 2017, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió dictamen técnico en el que determinó que el proyecto ejecutado en el predio de mérito consta de 5 niveles de altura (el quinto nivel con doble altura), con un desplante aproximado de 264.45 m² equivalentes al 88.15% de la superficie total y un área libre de aproximadamente 35.55 m² equivalentes al 11.85% de la superficie del predio, por lo que no se apega a la zonificación H/3/20/60/M que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

En materia de Construcción no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la legalidad de la obra en ejecución. -----

Al respecto, y toda vez que durante una de las diligencias realizadas se constataron sellos de clausura impuestos por la Delegación Benito Juárez, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, enviar copias certificadas del acta de visita de verificación levantada dentro del procedimiento número CV/OV/262/2016, así como de la resolución administrativa que ordenó la CLAUSURA de la obra, y realizar las acciones tendientes a la reposición de los sellos, quien informó que con fecha 04 de enero de 2017, concluyó el procedimiento de referencia, en el que resolvió imponer una sanción económica y el estado de clausura por oponerse a la práctica de la visita de verificación realizada. -----

Finalmente, derivado del último reconocimiento de hechos realizado, se constató que los trabajos constructivos continúan, que se realizan trabajos de acabados al interior del inmueble, sin advertir la ocupación de alguno de los departamentos, ni la imposición de los sellos de clausura ordenados, como se muestra en la siguiente imagen



PAOT: 21 de abril de 2017

En conclusión, se determinan incumplimientos en materia de desarrollo urbano y construcción, toda vez que la obra en proceso excede el número de niveles, no cuenta con la superficie mínima de área libre, ni con Registro de Manifestación de Construcción, incumpléndose lo previsto en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-310-SOT-129

En razón de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar nueva visita de verificación materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles, porcentaje de área libre y superficie máxima de construcción), imponer las medidas cautelares aplicables, e informar el resultado de su actuación. -----

Así mismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar las acciones correspondientes a efecto de reponer los sellos de clausura. -----

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 inmueble ubicado en calle Ixcateopan número 12, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 025_360_12, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m2 de terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un edificio de 5 niveles (planta baja y último nivel a doble altura) de reciente construcción, en el cual actualmente se realizan trabajos de acabados al interior. -----
3. En materia de **desarrollo urbano**, existen incumplimientos, toda vez de conformidad con el dictamen técnico emitido por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, la obra ejecutada excede en 3 el número de niveles permitidos y no cuenta con la superficie mínima de área libre, incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar nueva visita de verificación materia de desarrollo urbano (zonificación; niveles, porcentaje de área libre y superficie máxima de construcción), imponer las medidas cautelares aplicables, e informar el resultado de su actuación. -----
5. En **materia de construcción**, existen incumplimientos, toda vez que los trabajos que se realizan en el sitio de denuncia, se ejecutan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo lo previsto en los artículos 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, rindió informe de inejecución de visita de verificación, toda vez que los responsables de la obra se opusieron a que se realizara la visita correspondiente, por lo que ordenó la clausura de la obra, sin embargo los trabajos continúan, por lo que le corresponde implementar las acciones legales necesarias para hacer efectiva la clausura ordenada. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

T. 5255 0780, ext. 13400

Página 4 de 5



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-310-SOT-129

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 la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y a la Dirección Generales de Jurídica y de Gobierno, 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.-----

EMIG/WPBJDMM

