



**CONSTRUCCIONES IRREGULARES
DENTRO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN
TERRITORIAL DE LA DELEGACIÓN
POLITICA BENITO JUÁREZ.**

Ciudad de México, a 24 de febrero de 2014

**C. JORGE ROMERO HERRERA
JEFE DELEGACIONAL EN BENITO JUÁREZ**

Distinguido señor:

La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 11 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, 2°, 3° fracciones V, VIII y XI, 5° fracciones XIII y XXIX, 6° fracción II, 10 fracción V, 15 BIS 4 fracción XI, 21 BIS 1, 27 fracción III y V, 30 BIS 1, 30 BIS 2, 31, 33, 33 BIS, 34 y 34 BIS 3 y 35 BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad; así como 1, 3, 4 fracción II, 51 fracción I, 52 fracción XV, 84, 85, 86 y 101 de su Reglamento; habiendo constatado la existencia de hechos que contravienen la legislación ambiental y del ordenamiento territorial, que constituyen violaciones al derecho de los habitantes del Distrito Federal a disfrutar de un territorio ordenado y un ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar y,

CONSIDERANDO

I.1 Que las acciones de la administración pública del Distrito Federal deben ser acordes con los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales de los que el país forma parte, los programas nacionales y estatales de desarrollo y sectorizados en materia de protección al ambiente y el ordenamiento territorial.

I.2 Que las obras, programas y actividades que se desarrollen en el Distrito Federal, así como los instrumentos que los autoricen, deben coincidir con los criterios establecidos en la política ambiental y tender a la consecución de un desarrollo sostenido.

I.3 Que la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal tiene la tarea de defender los derechos de la población del Distrito Federal a disfrutar de un ambiente y un entorno urbano adecuados para su desarrollo, salud y bienestar,



mediante la promoción y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.

I.4 Que además de vigilar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas aplicables, es responsabilidad de esta Procuraduría, conforme lo dispuesto en su Ley Orgánica y Reglamento, valorar y determinar las afectaciones a los bienes y servicios ambientales y urbanos del Distrito Federal ocasionadas por las obras, actividades o programas desarrollados en la Ciudad de México.

I.5 Que la violación reiterada a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal y la afectación al patrimonio natural, urbano y cultural de la ciudad, por la naturaleza colectiva de los bienes y servicios ambientales y urbanos que se ven afectados, constituye un perjuicio para todos los habitantes en el Distrito Federal, por lo que debemos asumir como autoridades locales, la responsabilidad de avanzar hacia la efectiva aplicación de la Ley.

I.6 Que garantizar el acceso a la justicia ambiental y territorial en nuestra ciudad, implica el compromiso de todas las autoridades de la administración pública del Distrito Federal de ejercer sus atribuciones al máximo de sus capacidades institucionales, de conducirse bajo los principios de máxima publicidad, prevención, precaución y equidad intergeneracional, así como de actuar en forma decidida y coordinada en aquellos casos en que exista evidencia inequívoca de daños o afectaciones presentes o futuras a los bienes y servicios ambientales y urbanos colectivos, a los derechos ambientales y territoriales de la población o incumplimiento a disposiciones jurídicas de orden público e interés general.

I.7 Que la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal estima necesario que las autoridades, en el ámbito de sus respectivas competencias, conjunten sus esfuerzos, capacidades y recursos para promover la protección de los bienes y servicios ambientales y urbanos, induciendo de esta manera conductas compatibles con la conservación de los recursos naturales, y buscando involucrar la participación de la sociedad, con la finalidad de inducir y concertar que sus intereses particulares sean compatibles con los intereses colectivos de protección ambiental y de desarrollo urbano sustentable, asumiendo cada uno su responsabilidad de manera solidaria y subsidiaria en beneficio de las generaciones presentes y futuras.

I.8 Que además de vigilar el cumplimiento a las disposiciones jurídicas de su competencia, es responsabilidad de esta entidad, conforme lo dispuesto en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, su Ley Orgánica y Reglamento, valorar, determinar y en su caso prevenir la afectación del ambiente o cualquiera de sus componentes, al uso de suelo, al paisaje urbano o al patrimonio urbanístico arquitectónico del Distrito Federal, ocasionadas por obras, actividades o



programas desarrollados en la Ciudad de México, así como representar el interés legítimo de la población a gozar de su derecho a un ambiente y un ordenamiento territorial adecuados a través del ejercicio de acciones ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal u otros órganos jurisdiccionales.

I.9 Que esta Procuraduría, en ejercicio de las atribuciones que le confiere su Ley Orgánica y Reglamento, llevó a cabo la atención de diversas investigaciones relacionadas con presuntas contravenciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, por diversas construcciones en la Delegación Benito Juárez. En virtud de los siguientes:

II. ANTECEDENTES Y HECHOS

Los hechos que sustentan la presente Recomendación, provienen de la investigación de las siguientes denuncias ciudadanas que fueron presentadas ante esta Procuraduría:



EXPEDIENTE: PAOT-2010-349-SOT-137

Predio ubicado en calle José María Ibarrarán No. 38, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.

Con fecha 17 de marzo de 2010 se presentó la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 25 de junio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H3/20/60/B de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 16 de febrero de 1990 No. folio 003976, donde señala que trata de un inmueble de 4 niveles y 12 viviendas, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio:

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, observando un inmueble de 4 niveles totalmente habitado.

EXPEDIENTE: PAOT-2010-392-SOT-159

Predio ubicado en calle San Francisco No. 1857, Colonia Actipán, Delegación Benito Juárez.

Con fecha 24 de marzo de 2010 se presentó la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 26 de junio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H4/20/B de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 12 de septiembre de 1991 No. de folio 0029535, donde señala que se trata de un inmueble de 6 niveles y 10 viviendas, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, observando un inmueble de 6 niveles totalmente habitado.



EXPEDIENTE: PAOT-2010-431-SOT-181

Predio ubicado en calle Capullinas No. 97, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.

Con fecha 5 de abril de 2010 se presentó la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 25 de junio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H3/20/B de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 22 de octubre de 1991 No. de folio 034418, donde señala que se trata de un inmueble de 5 niveles y 19 viviendas, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, observando un inmueble de 5 niveles totalmente habitado.

EXPEDIENTE: PAOT-2010-2145-SOT-1090

Predio ubicado en Real de Mayorazgo No. 71, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez.

Con fecha 5 de octubre de 2010 se presentó la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 26 de junio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H3/20/60 de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 2 de septiembre de 1991 No. de folio 028326, donde señala que se trata de un inmueble de 6, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, observando un inmueble de 6 niveles totalmente habitado.



EXPEDIENTE: PAOT-2011-951-SOT-447

Predio ubicado en calle Uxmal No. 587, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez.

Con fecha 16 de mayo de 2011 se presentó la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 31 de junio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H3/20/60 de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó un Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo y Factibilidades con No. de folio 75846-19MEJE09 de fecha 17 de diciembre de 2009, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, observando un inmueble de 5 niveles totalmente habitado.



**EXPEDIENTE: PAOT-2011-1722-SOT-799
ACUM PAOT-2012-797-SOT-384**

Predio ubicado en calle Uxmal No. 543, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez.

Con fechas 9 de septiembre de 2011 y 2 de mayo de 2012 se presentaron las denuncias por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 31 de julio de 2012 se emitió la Resolución Administrativa.

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H3/20/M de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 25 de enero de 1991 No. de folio 002945, donde señala que se trata de un inmueble de 7 y 24 viviendas, para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2013, se constató que las obras ejecutadas en el predio están terminadas, **con 2 departamentos en venta**, observando un inmueble de 7 niveles parcialmente habitado.



**EXPEDIENTE: PAOT-2011-2258-SOT-1067
ACUM PAOT-2012-1976-SOT-840**

Predio ubicado en calle Mitla No. 221 y 235, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez.

Con fechas 28 de noviembre de 2011 y 5 de noviembre de 2012 se presentaron las denuncias por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción.

Con fecha 30 de noviembre de 2012 se emitió la Resolución Administrativa .

Resultados de la investigación:

El predio cuenta con una zonificación H4/20/A de conformidad con el PDDU de Benito Juárez.

Presentó dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo con Nos. de folio 54030-181PEYA11 y 59415-181-PEYA11, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior, para el Registro de dos Manifestación de Construcción.

Estado físico actual del predio.

Con fecha 22 de febrero del 2012, se constató que las obras ejecutadas en el predio, se encuentran en proceso con avance del 90%, observando un inmueble de 7 niveles .





Una vez que la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría, reunió los elementos que consideró necesarios para la debida integración de la investigación respectiva, procedió a la emisión de las Resoluciones Administrativas señaladas, las cuales se tienen por íntegramente reproducidas como si a la letra se insertaren, para todos los efectos legales a que haya lugar.

III. SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL, PRUEBAS, OBSERVACIONES Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

En virtud de las diversas investigaciones realizadas por la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial y de los hechos que quedaron demostrados en los expedientes números PAOT-2010-349-SOT-137, PAOT-2010-392-SOT-159, PAOT-2010-431-SOT-181, PAOT-2010-2145-SOT-1090, PAOT-2011-951-SOT-447, PAOT-2011-1722-SOT-799 acumulado PAOT-2012-797-SOT-384 y PAOT-2011-2258-SOT-1067 acumulado PAOT-2012-1976-SOT-84, se desprenden diversos hechos que implican incumplimiento a las disposiciones jurídicas en materia del ordenamiento territorial, así como falta de atención de las autoridades encargadas de aplicar las mismas, como a continuación se expone:

1. **De las constancias y certificados de uso de suelo.** Del resultado de las investigaciones de las denuncias, se ha identificado una conducta reiterada en los propietarios y/o responsables de las obras consistente en presentar para acreditar el uso de suelo un documento denominado "Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo", expedido supuestamente en los años mil novecientos noventa y mil novecientos noventa y uno. Dicho documento es utilizado para acreditar derechos adquiridos para la edificación de inmuebles con niveles y viviendas superiores a los permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, no obstante, no ser el idóneo para acreditar Derechos Adquiridos como lo señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y por tanto, para acreditar el uso de suelo y, en consecuencia, el cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable para obtener el Registro de Manifestación de Construcción; o bien, se ha identificado que la Delegación no cumple con la obligación de revisar al momento del registro de la manifestación de construcción, el cabal cumplimiento de los requisitos establecidos por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal ni se revisa en los hechos de manera oportuna que lo manifestado cumpla con lo que se ejecuta para, en su caso, promover las acciones legales necesarias en defensa de la calidad de vida de los habitantes de esa demarcación.

Al respecto, el artículo 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra o



instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente **anexando** el comprobante de pago de derechos y, en su caso de los aprovechamientos que procedan, así como **los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. La autoridad competente registrará la manifestación de construcción, siempre que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo**, sin examinar el contenido de los mismos. **En caso de que faltaren algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación.**

Los documentos idóneos en cuanto al uso de suelo, son el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento en cita.

2. **De la construcción.** Como consecuencia de la presentación de un documento que no es el idóneo para acreditar el uso de suelo, se ejecutan obras que no respetan los niveles y los números de viviendas permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez; a través de su Ventanilla Única, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno, no han realizado una oportuna revisión de los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para la construcción de inmuebles, para prevenir a los particulares a que cumplan con los requisitos; o bien se ha omitido una oportuna verificación en la materia, esto es, durante las etapas de ejecución de las obras, no se revisa que lo que se construye cumpla con lo registrado y por lo tanto no se imponen, cuando es el caso, las medidas y sanciones correspondientes -inclusive la demolición de los inmuebles- para evitar y sancionar las contravenciones a la normatividad en la materia.

Al respecto, los Jefes Delegacionales tienen la facultad de recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su circunscripción, conforme a los requisitos y la normatividad aplicable en la materia, tal como se encuentra dispuesto en los artículos 12 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3º fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Tal facultad se ejerce por conducto de la Coordinación de Ventanilla Única de la Oficina del Jefe Delegacional, de acuerdo con el Manual de Organización de la Delegación Benito Juárez y el Manual Específico de Operación de las Ventanillas Únicas Delegacionales. Y en el caso de las Direcciones General de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de



Gobierno, sus atribuciones están previstas en el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, artículos 126 y 124, respectivamente.

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, respecto a la revisión de los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción, podrá en todos los casos, de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, prevenir por escrito y por una sola vez, en atención, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsane la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.

En el caso de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, en cuanto a sus atribuciones está la de velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas; coordinar las actividades en materia de verificación administrativa del Órgano Político-Administrativo en materia de construcciones; y emitir las órdenes de verificación que correspondan, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan.

En virtud de la situación antes señalada, esta Procuraduría expone las observaciones, pruebas y razonamientos jurídicos que dan fundamento a esta Recomendación.

III.1 De las Constancias y Certificados de Uso de Suelo

III.1.1 De los trámites realizados con “Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo”

Es importante señalar que en cinco de las siete investigaciones, que se señalan en la presente, para acreditar el uso de suelo se presentó “Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo” y sólo en los dos casos restantes presentaron Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo.

Expediente	Ubicación	Zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cinco de mayo de dos mil cinco	Constancia de uso de suelo presentada para el RMC
PAOT-2010-349-SOT-137	Calle José María Ibararán No. 38, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito	H3/20/60 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 60 m ² mínimo por vivienda) con una densidad B (una vivienda por cada 100 m ² de terreno, con una superficie máxima de	Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha dieciséis de febrero de mil novecientos noventa, con No. de folio 003976, en

Medellín 202-3er. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F

Tel: 52 65 07 80 ext. 11011. Fax 52 65 07 94

www.paot.mx



Expediente	Ubicación	Zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cinco de mayo de dos mil cinco	Constancia de uso de suelo presentada para el RMC
	Juárez.	construcción sujeta restricción de 1,340.00 m ² y 6 viviendas permitidas.	donde señala un inmueble de 4 niveles y 12 viviendas.
PAOT-2010-349-SOT-159	Calle San Francisco No. 1857, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez.	H4/20/B (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja una vivienda por cada 100 m ² de terreno).	Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 12 de septiembre de mil novecientos noventa y uno, con No. de folio 0029535, en donde señala un inmueble de 6 niveles y 10 viviendas.
PAOT-2010-431-SOT-181	Calle Capuchinas No. 97, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.	H3/20/B (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja una vivienda por cada 100 m ² de terreno).	Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha veintidós de octubre de mil novecientos noventa y uno, con No. de folio 034418, en donde señala un inmueble de 5 niveles y 19 viviendas.
PAOT-2010-2145-SOT-1090	Calle Real de Mayorazgo No. 71, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez.	H3/20/60 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 60 m ² mínimo por vivienda) con una densidad B (una vivienda por cada 100 m ² de terreno, con una superficie máxima de construcción sujeta restricción de 1,104.00 m ² y 5 viviendas permitidas.	Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha dos de septiembre de mil novecientos noventa y uno, con No. de folio 028326, en donde señala un inmueble de 6 niveles.
PAOT-2011-1722-SOT-799 acumulado PAOT-2012-797-SOT-384	Calle Uxmal No. 543, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez.	H3/20/M (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 60 m ² de terreno), con una superficie máxima de construcción sujeta restricción de 1,136.00 m ² y 9 viviendas permitidas.	Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo de fecha veinticinco de enero de mil novecientos noventa y uno, con No. de folio 0202945, en donde señala un inmueble de 7 niveles y 24 viviendas.

Como se señaló, en los cinco casos se presentaron Solicitudes de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, para el Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé en su artículo 47 que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del Reglamento –tipo A, B y C–, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, y para ello deben presentar, entre otros, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento en cita.

Asimismo, el artículo 48 prevé que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir



con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. Los derechos que cause el registro de manifestación de construcción deben ser cubiertos conforme a la autodeterminación que realice el interesado, de acuerdo con las tarifas establecidas por el Código Financiero del Distrito Federal para cada modalidad de manifestación de construcción. El interesado debe llenar el formato correspondiente anexando el comprobante de pago de derechos y, en su caso de los aprovechamientos que procedan, así como los documentos que se señalan para cada modalidad de manifestación de construcción. La autoridad competente registrará la manifestación de construcción y, en su caso, anotará los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra y los Corresponsables siempre que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, sin examinar el contenido de los mismos. En caso de que faltaren algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación. La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original. A partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción.

Por su parte el artículo 51 prevé los tipos y requisitos de manifestación de construcción:

I. Manifestación de construcción tipo A:

a) Construcción de no más de una vivienda unifamiliar de hasta 200 m² construidos, en un predio con frente mínimo de 6 m, dos niveles, altura máxima de 5.5 m y claros libres no mayores de 4 m, la cual debe contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señala este Reglamento, el porcentaje del área libre, el número de cajones de estacionamiento y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

Cuando el predio esté ubicado en zona de riesgo, se requerirá de manifestación de construcción tipo B;

b) Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 200 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m;

c) Reparación o modificación de una vivienda, así como cambio de techos o entrepisos, siempre que los claros libres no sean mayores de 4 m ni se afecten elementos estructurales importantes;

d) Construcción de bardas con altura máxima de 2.50 m;

e) Apertura de claros de 1.5 m como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble, y cumplir en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.

f) Instalación de cisternas, fosas sépticas o albañales;

II. Manifestación de construcción tipo B.

Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional, salvo lo señalado en la fracción anterior, y

III. Manifestación de construcción tipo C.

Para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental.



Y el artículo 53, señala que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir, entre otros, los siguientes requisitos: Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio**; c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera. Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso.

Como se desprende de lo señalado, entre los requisitos marcados, se prevé que para las construcciones, los particulares deberán cumplir con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano y en particular, con cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica.

Lo anterior se corrobora en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, el cual dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 de dicha Ley dispone que los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas



correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de la Ley.

Por su parte, el artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, señala que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, y se entenderá por Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. Y en el caso de éste último, de acuerdo con el artículo 125 fracción IV del Reglamento de la Ley en cita, el Registro podrá solicitar opinión de la autoridad competente para la expedición y su vigencia será permanente.

Asimismo, los interesados en obtener dicho certificado, en atención a lo señalado en el artículo 126 fracción III del Reglamento de la Ley en cita, deben presentar su solicitud debidamente firmada ante la Ventanilla correspondiente, además de documentación oficial que haga constar el aprovechamiento de manera legítima y continua del uso del suelo, respecto del cual se pretende acreditar. Para demostrar el origen legítimo de su derecho, el solicitante presentará cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y superficie a acreditar:

- Licencia de construcción, planos arquitectónicos, manifestación de terminación de obra y autorización de uso y ocupación.
- Licencia o constancia de uso del suelo expedidas de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano vigentes al inicio de operaciones.
- Escritura pública que ampare el uso y superficie por acreditar.

Para demostrar la continuidad y aprovechamiento del uso, se debe presentar, cualquiera de los siguientes documentos que señalen el uso y domicilio:

- Formato de inscripción en el Registro Federal de Contribuyentes de la persona física interesada, sociedad mercantil o asociación civil, acompañada de formatos de declaraciones anuales o pagos provisionales de impuestos



federales ininterrumpidos, que reflejen los ingresos por la actividad a acreditar o concepto de arrendamiento, con sello de recepción y/o pago de la caja receptora o institución bancaria autorizada.

- Contratos de arrendamiento debidamente registrados ante la Tesorería del Distrito Federal.
- Boletas prediales en las que conste el uso por acreditar, expedidas por la Tesorería del Distrito Federal.

En el mismo sentido, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal referida establece en su artículo 89 que, los certificados y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

En sentido se considera que la "Solicitud de Constancias de Zonificación de Uso de Suelo" no es el documento idóneo para acreditar 1) el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y 2) Derechos Adquiridos; y por tanto, no constituye documento idóneo en la tramitación del Registro de Manifestación de Construcción.

Así las cosas, como se señaló las áreas de la Delegación Benito Juárez que reciben y registran las manifestaciones de construcción como son las ventanillas únicas y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano no se aseguraron del cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que hace al cumplimiento del uso de suelo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en esa Delegación para el registro de manifestación de construcción.

Y lo anterior, deriva en el incumplimiento al uso de suelo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez actualmente vigente, ya que en el caso de estas cinco construcciones, se observa que exceden los niveles permitidos por el mismo, como se corroboró el veintidós de febrero de dos mil trece, por personal adscrito a esta Procuraduría, al observarse lo siguiente:

Expediente	Ubicación	PDDU-BJ vigente	Reconocimiento de hechos del 22 de febrero de 2013
PAOT-2010-349-SOT-137	Calle José María Ibararán No. 38,	H3/20/60 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 60	Las obras ejecutadas terminadas,

Medellín 202-3er. Piso. Col. Roma Sur. Del Cuauhtémoc. C.P. 06700, México, D.F.
Tel: 52 65 07 80 ext. 11011. Fax 52 65 07 94



Expediente	Ubicación	PDDU-BJ vigente	Reconocimiento de hechos del 22 de febrero de 2013
	Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez	m ² mínimo por vivienda) con una densidad B (una vivienda por cada 100 m ² de terreno, con una superficie máxima de construcción sujeta restricción de 1,340.00 m ² y 6 viviendas permitidas.	observando un inmueble de 4 niveles totalmente habitado
PAOT-2010-349-SOT-159	Calle San Francisco No. 1857, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez	H4/20/B (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja una vivienda por cada 100 m ² de terreno).	Las obras ejecutadas están terminadas, observando un inmueble de 6 niveles totalmente habitado.
PAOT-2010-431-SOT-181	Calle Capuchinas No. 97, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez	H3/20/B (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad baja una vivienda por cada 100 m ² de terreno).	Las obras ejecutadas están terminadas, observando un inmueble de 5 niveles totalmente habitado
PAOT-2010-2145-SOT-1090	Calle Real de Mayorazgo No. 71, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez	H3/20/60 (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y 60 m ² mínimo por vivienda) con una densidad B (una vivienda por cada 100 m ² de terreno, con una superficie máxima de construcción sujeta restricción de 1,104.00 m ² y 5 viviendas permitidas.	Las obras ejecutadas están terminadas, observando un inmueble de 6 niveles totalmente habitado
PAOT-2011-1722-SOT-799 acumulado PAOT-2012-797-SOT-384	Calle Uxmal No. 543, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez	H3/20/M (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 60 m ² de terreno), con una superficie máxima de construcción sujeta restricción de 1,136.00 m ² y 9 viviendas permitidas.	Las obras ejecutadas están terminadas, observando un inmueble de 7 niveles parcialmente habitado

III.1.2 De los trámites realizados con Certificados de Zonificación de Uso de Suelo

Ahora bien, se detectaron también casos en los que para registrar la Manifestación de Construcción se presentaron Certificados de Uso de Suelo, compatibles con el uso de suelo previsto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente y aun así se incumplió con el uso de suelo, como se señala a continuación:

Expediente	Ubicación	Zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cinco de mayo de dos mil cinco	Constancia de uso de suelo presentada para el RMC	Reconocimiento de hechos del 22 de febrero de 2013
PAOT-2011-951-SOT-447	Calle Uxmal No. 587, Colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez	H3/20/M (habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media, una vivienda por cada 60 m ² de terreno).	Certificado de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con No. de folio 75846-19MEJE09 de fecha de expedición diecisiete de diciembre de dos mil nueve, en donde confirma la zonificación señalada.	Las obras ejecutadas están terminadas, observando un inmueble de 4 y 5 niveles totalmente habitado
PAOT-2011-2258-SOT-1067	Calle Mitla No. 221 y 235,	H4/20/A (habitacional, 4 niveles máximo de	Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con No. de folio	Se encuentran un inmueble de 7



Expediente	Ubicación	Zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cinco de mayo de dos mil cinco	Constancia de uso de suelo presentada para el RMC	Reconocimiento de hechos del 22 de febrero de 2013
acumulado PAOT-2012- 1976-SOT-840	Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez	construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Alta, una vivienda por cada 33 m ² de terreno).	54030-181PEYA11 de fecha de expedición diecisiete de diciembre de dos mil doce; para el predio marcado con el No. 235 se presentó Certificado de Zonificación de Uso de Suelo con No. de folio 59415-181PEYA11 de fecha de expedición veintidós de noviembre de dos mil doce, en donde confirma la zonificación señalada.	niveles

De las dos investigaciones que presentaron Certificados de Zonificación de Uso de Suelo para acreditar el uso de suelo a fin de registrar las Manifestaciones de Construcción con el objeto de ejecutar obras, ninguna respetó el número de niveles ni el número de viviendas permitidas por los citados Certificados; no obstante que la Delegación Benito Juárez es competente para realizar visitas de verificación e imponer las medidas y sanciones procedentes, como lo prevé el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 244 al 256; que se desarrollará en el apartado de construcción de la presente.

Asimismo, del análisis de los apartados de uso de suelo en cada una de las Resoluciones Administrativas emitidas para las investigaciones que forman parte de la presente, se desprende que las obras ejecutadas contravienen en todos los casos la zonificación que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día cinco de mayo de dos mil cinco.

En este sentido, se concluye que no obstante que la Delegación Benito Juárez tiene facultades para realizar visitas de verificación, sólo una de las obras se suspendió por el Instituto de Verificación Administrativa –aunque incumple con la zonificación- y en las otras no se han impuesto las medidas y sanciones correspondientes.

Cabe señalar que la sanción debe ser la demolición de los niveles excedentes de los inmuebles, toda vez que las violaciones al uso de suelo en cuanto a la altura no son subsanables con alguna otra sanción.

Así las cosas, es oportuno resaltar que las violaciones al uso de suelo permitido, en particular la zonificación por lo que hace a la altura de los inmuebles tiene como



resultado una inadecuada gestión del espacio urbano con un alto impacto social y ambiental, que afecta la calidad de vida de los habitantes, no sólo de la Delegación, sino de la Ciudad en su conjunto.

Lo anterior, toda vez que la política urbana del Distrito Federal, tiene por objeto la regulación del ordenamiento territorial y contempla la protección de los derechos a la Ciudad de México, al crecimiento urbano controlado, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal.

La planeación del desarrollo urbano, se realiza con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la ciudad de México, a fin de garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes del Distrito Federal al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana. El sistema de planeación urbana, del que forman parte los Programas Delegaciones y Parciales de Desarrollo Urbano, deberá adaptarse a la movilidad de la población del Distrito Federal, y limitar la existencia de zonas unifuncionales, a través del fomento del establecimiento de áreas geográficas con diferentes usos del suelo, que permita una mejor distribución poblacional, la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana, así como la compatibilidad de la expansión urbana con la sustentabilidad ambiental, social y económica. De ahí la importancia del ejercicio de los derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de inmuebles urbanos, respecto de los demás habitantes del Distrito Federal y del entorno en que se ubican.

III.2 De la construcción

Las siete construcciones que nos ocupan, incumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, al ejecutarse obras con más niveles de los permitidos, cinco al presentar un documento no idóneo para acreditar el uso de suelo, y dos aun cuando presentaron un Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, como se indicó en el apartado anterior, e incumplen por tanto con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al no cumplir con los requisitos necesarios para registrar la Manifestación de Construcción que se requiere para realizar una obra, como lo prevé el artículo 47 del citado Reglamento.

Así las cosas, tales incumplimientos no fueron sancionados en la recepción del trámite, ni en el transcurso de la ejecución de las construcciones por la Delegación Benito Juárez, no obstante contar con atribuciones para asegurar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.



En este sentido es importante señalar que el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, señala que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan** cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes.

Esto obedece a que de acuerdo con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En virtud de lo anterior, los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, prevén que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Al respecto, para los casos que nos ocupan, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional.

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran:

*"(...) ARTÍCULO 53.- Para las **manifestaciones de construcción tipos B y C**, se deben cumplir los siguientes requisitos:*



*l. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el **formato que establezca la Administración**, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:*

(...)

*b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y **cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;***

*c) Dos tantos del **proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar**, en los que se debe incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera (...)*

*Estos planos deben acompañarse de la **memoria descriptiva**, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; **coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales**, en su caso (...)" (las negritas son propias)*

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones, la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley.

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, **la Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial**, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos**



aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que dispone el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada.

En todo caso, de acuerdo con el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, los **registros de manifestaciones** y demás actos administrativos que hubieran sido **celebrados por error**, dolo o mala fe, serán declarados **nulos**. **También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables** o sobrevengan cuestiones de interés público.

En caso contrario, una vez terminadas las obras ejecutadas, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones referido, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, **a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.**

La Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada, de las previstas en la fracción II del artículo 70 del Reglamento, para lo cual se deben anexar dos copias de los planos que contengan dichas modificaciones, cumpliendo con dicho Reglamento y sus Normas, suscritos por el propietario o poseedor, y en su caso por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables.

El artículo 70 fracción II dispone que una vez recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, **la Delegación emitirá autorización de uso y ocupación, autorizando en todo caso diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado**, siempre **que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento** y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, **y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas.**



Para las cinco investigaciones en donde los propietarios y/o responsables de las obras ejecutadas presentaron para su registro de manifestación una **Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo**.

De conformidad con el artículo 48 párrafo tercero del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Delegación respectiva registrará la manifestación de construcción "(...) siempre que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, sin examinar el contenido de los mismos. En caso de que faltare (sic) algunos (sic) de los requisitos, no se registrará dicha manifestación (...)".

En todo caso, los Jefes Delegacionales tienen la facultad de recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su circunscripción, conforme a los requisitos y la normatividad aplicable en la materia, tal como se encuentra dispuesto en los artículos 12 fracción V de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3° fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Tal facultad se ejerce por conducto de la Coordinación de Ventanilla Única de la Oficina del Jefe Delegacional, de acuerdo con el Manual de Organización de la Delegación Benito Juárez y al Manual Específico de Operación de las Ventanillas Únicas Delegacionales, en los siguientes términos:

Manual de Organización de la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de abril de 2010:

"(...) Supervisar el estricto cumplimiento de la normatividad aplicable al funcionamiento de la Ventanilla Única y de los señalados en el "Manual Administrativo Específico" de esta oficina (...)".

Manual Específico de Operación de las Ventanillas Únicas Delegacionales, en su apartado de Procedimiento: General de Operación Interna de la Ventanilla Única Delegacional, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 31 de agosto de 2004:

Operador de Ventanilla Única:

"(...)"

1 (...) Recibe del usuario solicitud de información sobre el trámite a realizar, requisitos a cubrir y formato que deberá utilizar y llenar.

2 (...) Proporciona información sobre el trámite a realizar, requisitos a cubrir, formatos a llenar, costo en su caso, y tiempo de respuesta.

3 (...) Recibe del usuario el formato y revisa que este llenado correctamente y que la documentación anexa este completa.



NO CUMPLE CON LOS REQUISITOS

4 (...) Informa al interesado sobre las causas por las que no procede su trámite, lo orienta para que sean subsanadas (pasa a la actividad No. 2) (...).

Responsable de la Ventanilla Única:

"(...) Recibe y revisa relación y expedientes de los trámites ingresados, firma de Vo.Bo. y turna a la Unidad Administrativa Correspondiente (...).

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente:

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:

(...)

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...).

Por su parte, el artículo 124 del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno:

"(...) III. Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;

IV. Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;

V. Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...).

Por lo anterior, como se analizó en las investigaciones objeto de esta Recomendación, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de verificación en materia de construcción, sin que en la mayoría de los casos hubiera atendido la solicitud y actualmente las obras incumplen con la zonificación vigente y en consecuencia, con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ya las siete construcciones se encuentran totalmente consolidadas y en su mayoría habitadas.

Expediente	Fecha de resolución	Notificación de la resolución	Oficio de respuesta	Respuesta pendiente
PAOT-2010-	25 de junio de	DGJG	PAOT-05- No contestó	Informe el estado que guarda del



Expediente	Fecha de resolución	Notificación de la resolución	Oficio de respuesta	Respuesta pendiente
349-SOT-137	2012	300/300-3285-2012, de fecha 28-junio-2012; fecha de notificación. 2-julio-2012		procedimiento instaurado el predio ubicado en José María Ibararán No. 38, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.
PAOT-2010-349-SOT-159	26 de junio de 2012	DGJG PAOT-05-300/300-SOT-3319-2012 de fecha 29-junio-2012; fecha de notificación. 3-julio-2012	No contestó	Informe el estado que guarda del procedimiento instaurado al predio ubicado en Calle San Francisco No. 1857, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez.
PAOT-2010-431-SOT-181	25 de junio de 2012	DGJG PAOT-05-300/300-SOT-3319-2012 de fecha 29-junio-2012; fecha de notificación. 3-julio-2012	No contestó	Informe el estado del procedimiento Instaurado al predio ubicado en Calle Capuchinas No. 97, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.
PAOT-2010-2145-SOT-1090	26 de junio de 2012	DGJG PAOT-05-300/300-3322-2012 de fecha 29-junio-2012; fecha de notificación 5-julio-2012	DGJG/DJ/SJ/23673/2012 de fecha 7-dic-2012; fecha de recibido 14-dic-2012.	El estado que guarda el procedimiento Instaurado el predio ubicado en Avenida Real de Mayorazgo No. 71, Colonia Xoco, Delegación Benito Juárez
PAOT-2011-1722-SOT-799 acumulado PAOT-2012-797-SOT-384	31 de julio de 2012	DGJG PAOT-05-300-4217-2012, de fecha agosto-2012; fecha de notificación 22-agosto-2012.	DGJG/DJ/155/2012, de fecha 7-ene-2013; recibido el 8-ene-2012.	Realizar acciones de verificación en materia de construcción, toda vez que el proyecto ejecutado (5 niveles) no corresponde al registrado 3 niveles) en la Manifestación de Construcción No. RBJB-0001-12, incumple con el porcentaje mínimo de área libre requerido en PDDU de Benito Juárez, siendo procedente imponer como sanción clausura de las obras y demolición de los niveles y viviendas excedentes.
PAOT-2011-951-SOT-447	31 de junio de 2012	DGODU PAOT-05-300/300-5531-2012 de fecha 21-noviembre-2012; fecha de notificación. 27-noviembre-2012	DGODU UDMLEC/0603ª/2012 de fecha 10-dic-2012, recibido el 3-ene-2013, señalando que el predio objeto de la denuncia no cuenta con aviso de terminación de obra ni uso y ocupación	Realizar acciones de verificación en materia de construcción al predio ubicado en Calle Uxmal No. 587, Colonia Vértiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, por construir dos niveles más de lo permitido.
PAOT-2011-2258-SOT-1067 acumulado PAOT-2012-1976-SOT-840	30 de noviembre de 2012	DGJG PAOT-05-300/300-302-2013, de fecha 5-febrero-2013; fecha de notificación. 6-febrero-2013.	No contestó	Realizar acciones de verificación en materia de construcción al ejecutarse una obra de 6 niveles, donde solo registro 4 niveles en el registro de manifestación de construcción, para el predio ubicado en Calle Mitla NO. 221, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez.

Lo anterior da cuenta de lo insuficiente y parcial que resulta la actuación de la autoridad delegacional, no obstante contar con atribuciones de verificación y sanción en la materia; toda vez que aun cuando las obras investigadas contaban con registros y demás documentación prevista en la legislación vigente, actualmente se constatan omisiones e incumplimientos al respecto.



Así, en los casos que nos ocupa, se constató la existencia del registro de manifestación de construcción y en algunos casos la entrega de los documentos correspondientes y mediante el formato respectivo; no obstante la falta de una revisión exhaustiva por parte de los servidores públicos de la Delegación Benito Juárez, para corroborar que se cumpla en los hechos con la normatividad aplicable, derivó en el incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al no existir correspondencia entre los proyectos registrados y las obras ejecutadas, lo que afecta la calidad de vida de los vecinos.

Por otro lado, destaca la falta de aplicación adecuada de sanciones, así como que se omite la posibilidad de que la autorización de uso y ocupación sea un instrumento de control para regular, corregir, contener y sancionar las infracciones llevadas a cabo por los particulares (constructores).

En este sentido, si entendemos que la gestión del espacio urbano requiere de una aplicación efectiva y oportuna de la legislación, su omisión tiene un alto impacto social y de ordenamiento territorial que afecta la calidad de vida de los vecinos de los inmuebles que incumplen con la ley.

En conclusión, podemos afirmar que la falta de aplicación y revisión del cumplimiento efectivo de la normatividad en materia de ordenamiento territorial, impacta negativamente en la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad y en el caso que nos ocupa, de los vecinos de la Delegación Benito Juárez, al permitirse, mediante la falta de actuación de las autoridades competentes, la construcción de inmuebles que incumplen con el uso de suelo y zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Insurgentes Mixcoac y con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por no cumplir con el Registro de Manifestación de Construcción y los requisitos para su tramitación.

Asimismo, resulta evidente la atención parcial e insuficiente de las autoridades delegacionales para controlar, regular, corregir, contener y sancionar las infracciones llevadas a cabo por los particulares (constructores).

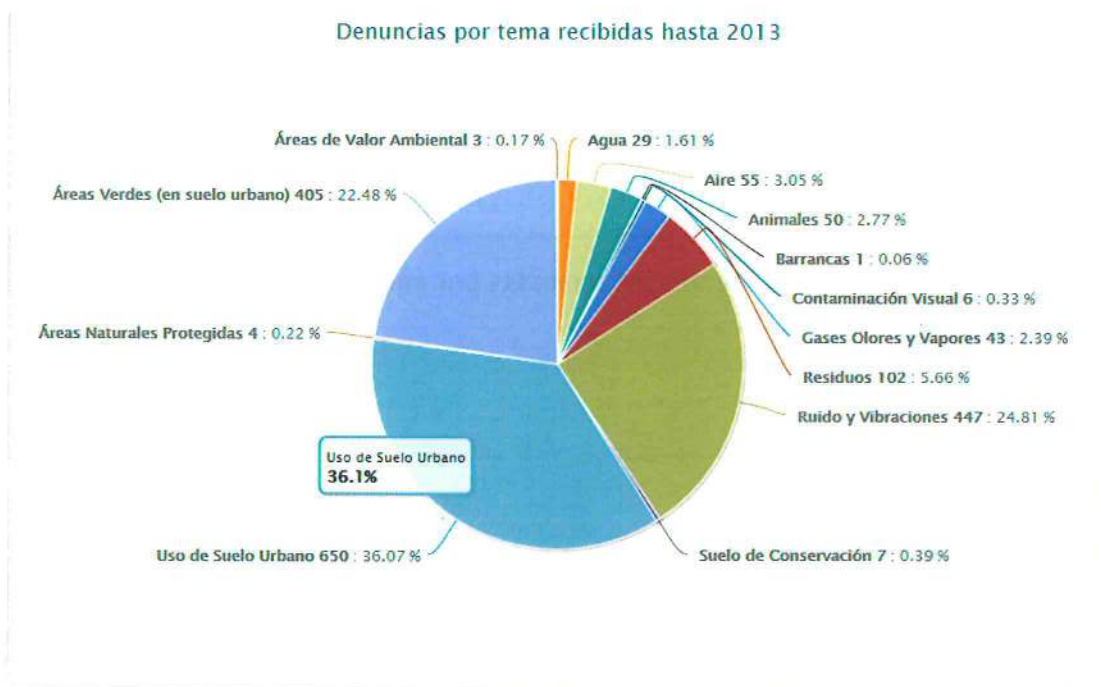
En este sentido, es oportuno señalar que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez requirió información diversa relacionada con las denuncias ciudadanas recibidas en esta Entidad, mediante el oficio DDU/834/2013 recibido el 24 de julio del presente año.

En atención a lo anterior, cabe señalar que esta Procuraduría a lo largo de su gestión ha recibido 1,779 denuncias ciudadanas relacionadas con predios en la Delegación Benito Juárez, es decir, alrededor del 10% de las denuncias presentadas ante esta Entidad, como se refleja en la gráfica que se presenta a continuación.



Fuente: SASD 26 de julio de 2013

Las denuncias ciudadanas se recibieron principalmente respecto de las colonias Del Valle y Narvarte (23% y 11%, respectivamente) y la mayoría se relacionan con presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo (36%), como se observa en la gráfica:



En este sentido se requiere que la Delegación Benito Juárez, fortalezca la aplicación y vigilancia de las normas en materia de ordenamiento territorial, y la coordinación institucional al interior de la misma e interinstitucional con las dependencias con facultades en la materia; así como mejorar su capacidad institucional, para que las áreas realicen oportuna y eficazmente la revisión de los documentos de los trámites a su cargo; que permita realizar una aplicación y vigilancia efectiva de la normatividad en las materias de su competencia, en particular en materia de ordenamiento territorial.

Lo anterior, a fin de garantizar el derecho de los habitantes de la Ciudad a un entorno urbano sustentable y adecuado, que les permita acceder de manera equitativa al espacio urbano, al equipamiento y la infraestructura, a la justicia efectiva y oportuna, que contribuya a mejorar su calidad de vida.

En virtud de los razonamientos, fundamentos y pruebas establecidos a lo largo del presente documento, donde se acreditan violaciones a las normatividad vigente en materia del ordenamiento territorial, esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial se permite formular respetuosamente la siguiente:



IV. RECOMENDACIÓN

Al Jefe Delegacional en Benito Juárez

- Realice una revisión oportuna de los documentos presentados para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción, en cualquiera de sus modalidades, corroborando que éstos cumplen con los requisitos previstos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- Inicie los procedimientos de verificación de manera oportuna, para constatar que lo que se ejecuta cumple con lo manifestado y evitar que se consoliden construcciones que incumplan con la normatividad (durante la vigencia de los Registros de Manifestación de Construcción y antes de otorgar la Constancia de Terminación de Obra).
- Inicie los procedimientos administrativos y sancione con la demolición de los niveles excedentes.
- Inicie acciones administrativas y/o penales en contra del Director Responsable de Obra y/o servidores públicos involucrados.

Aunado a lo anterior, con fundamento en la fracción III del artículo 25 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, reformado mediante el decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el diez de enero de dos mil catorce, se solicita al Registro Público de la Propiedad y el Comercio poner en custodia el folio real del inmueble ubicado en calle Uxmal No. 543, colonia Vértiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, toda vez que el mismo se transgreden disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.

Por lo anterior:

PRIMERO.- Hágase del conocimiento al C. Lic. Jorge Romero Herrera Jefe Delegacional en Benito Juárez, que conforme al artículo 34 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, cuenta con un plazo de diez días hábiles contados a partir de que se notifique la presente Recomendación, para responder si la aceptan o no.

SEGUNDO.- En el supuesto de que no acepte la Recomendación, deberán responder a esta Procuraduría con los razonamientos que motivaron su decisión y publicar dicha respuesta en su portal de internet.

TERCERO.- De ser aceptada la presente Recomendación, la autoridad a que se refiere el numeral PRIMERO dispondrá de un plazo de quince días adicionales para comprobar su cumplimiento.



Dicho plazo podrá ser ampliado previa solicitud de las autoridades debidamente justificada.

CUARTO.- Se solicita al Registro Público de la Propiedad y el Comercio poner en custodia el folio real del inmueble ubicado en calle Uxmal No. 543, colonia Vértiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, toda vez que en el mismo se transgreden disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.

QUINTO.- De conformidad con los artículos 17 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 84 de su Reglamento, se deberá hacer pública la presente Recomendación.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 35 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, es de señalarse que en contra de la presente recomendación no procede ningún recurso ni medio de impugnación.

SÉPTIMO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 52 fracción XIX del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial para que realice el seguimiento correspondiente a la presente Recomendación.

OCTAVO.- Notifíquese la presente Recomendación a las autoridades a quienes va dirigida.

**ATENTAMENTE
EL C. PROCURADOR**

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

- C.c.p.- Lic. José L. Guerrero Mendoza.- Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la PAOT-DF.- Para su conocimiento y atención procedente.
Lic. Marco Antonio Esquivel López.- Subprocurador de Asuntos Jurídicos de la PAOT-DF.- Para su conocimiento.
Lic. Leticia Mejía Hernández.- Encargada de Despacho de la Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.
Dip. Jesús Sesma Suárez.- Presidente de la Comisión de Preservación del Medio Ambiente y Protección Ecológica y Cambio Climático de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JLG/CM/RMVS/MBC