



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5195-SOT-1122
Y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2022

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, 51 fracción I y 96 primer de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5195-SOT-1122 y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 11 de octubre y 9 de noviembre de 2021, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Cerrada de Miguel Noreña número 32, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 25 de octubre y 7 de diciembre 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación y se informó a las personas denunciantes las gestiones realizadas, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos objeto de investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por lo que en el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en la materia, como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5195-SOT-1122
Y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley en comento, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de 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 Digital 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. -----

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 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. -----

El artículo 62 fracción I prevé que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar edificaciones derivadas de programas de vivienda promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano.-----



Expediente: PAOT-2021-5195-SOT-1122
Y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble en obra negra con 2 cuerpos constructivos a base de marcos de concreto y muros de tabique rojo, conformado por semisótano y 6 niveles de altura, en la azotea se observa lo que aparentemente es el cubo de escaleras. Sobre uno de los cuerpos constructivos se observa una lona que indica que el proyecto está financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se observan sellos de clausura por parte de la Alcaldía Benito Juárez con número de expediente CVA/CE/147/2021, de fecha 9 de noviembre de 2021.-----

Aunado a lo anterior, en un reconocimiento de hechos realizado con posterioridad, se constató el semisótano correspondiente al cuerpo constructivo ubicado en la parte posterior del predio material de construcción, bultos de cemento y tablones de madera; así como panel de tipo covitec, en la parte central de dicho predio se identificó el habilitado y armado de acero de 2 cuerpos constructivos con medidas aproximadas de 2.50 m de ancho por 6 m de largo y altura de 1.50 m, desplantados aproximadamente 70 cm bajo nivel de piso, durante la diligencia no se constató la ejecución trabajos. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado de la obra investigada, con la finalidad de aportar elementos que acrediten los trabajos de construcción en el sitio. En respuesta, mediante escrito de fecha 24 de noviembre de 2021, una persona que se ostentó como persona interesada del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número expedida en fecha 4 de febrero de 2016, por la Alcaldía Benito Juárez, en la que se asigna al predio objeto de investigación el número 32 de la Calle Cerrada Miguel Noreña, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez.-----
2. Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con número de folio A-066/DOUL/62/17, ingresado en fecha 17 de agosto de 2017 ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para la construcción de 28 viviendas de interés social.-----
3. Certificado Único de Zonificación y Uso de suelo con número de folio 74263-151DIM17 expedido en fecha 24 de noviembre de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que le asigna la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).-----



Expediente: PAOT-2021-5195-SOT-1122
Y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235

20% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m²); asimismo, establece que por localizarse dentro de los límites del 2º territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación No. 26 “Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”; Norma que permite la construcción **de hasta 28 viviendas**, con una superficie de 64.50 m² por vivienda y una superficie total de construcción de 1,806 m² en el total del predio como permitido.

Cabe mencionar que el Certificado en comento se encuentra en la página de Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría, solicitó a Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio A-066/DOUL/62/17, para un proyecto consistente en la edificación de 6 niveles, para 28 viviendas, sigue vigente para el predio objeto de investigación, o si fue sujeto de algún medio de impugnación, de ser el caso informar el estado que guarda el procedimiento; en respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGPU/0002/2022, de fecha 3 de enero de 2022, informó que el Aviso en comento tiene vigencia indefinida y no se encontró información respecto a alguna impugnación.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar a esta Entidad las causas que motivaron el estado de clausura en el predio objeto de investigación, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso remitir copia simple de la Resolución emitida al respecto; en respuesta, mediante oficio DGAJG/DJ/1503/2022, de fecha 2 de marzo de 2022, informó que se encontró el expediente CVA/CE/147/21, de fecha 9 de noviembre de 2021, en la cual se determinó imponer el estado de clausura por reincidencia en la oposición a la visita de verificación administrativa.

En conclusión la edificación objeto de la presente investigación, corresponde a una obra financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), cuenta con los permisos y autorizaciones, conforme lo establece el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar su procedimiento con número de expediente CVA/CE/147/21 y enviar copia de la Resolución emitida al respecto.



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 Cerrada Miguel Noreña número 32, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 1000 m² de terreno). -----

Cuenta con folio 74263-151DIMA17 expedido en fecha 24 de noviembre de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica las zonificación antes referida, asimismo, que por localizarse dentro de los límites del 2º territorio, comprendido entre el Circuito Interior y Anillo Periférico, le aplica la zonificación directa **H/6/20** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación No. 26 “Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”; Norma que permite la construcción **de hasta 28 viviendas**, con una superficie de 64.50 m² por vivienda y una superficie total de construcción de 1,806 m² en el total del predio como permitido. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en obra negra conformado por 2 cuerpos constructivos con semisótano y 6 niveles, en uno de los cuerpos constructivos se observa una lona que indica que el proyecto está financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, así mismo, se observan sellos de clausura por parte de la Alcaldía Benito Juárez. -----
3. La edificación objeto de investigación se realiza al amparo del Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial A-066/DOUL/62/17, de fecha 17 de agosto de 2017, para la construcción de 28 viviendas de interés social en 6 niveles conforme lo prevé el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para un proyecto financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno Alcaldía Benito Juárez, inició procedimiento con número de expediente CVA/CE/147/21, en el cual se determinó imponer el estado de clausura por



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-5195-SOT-1122
Y acumulado PAOT-2021-5787-SOT-1235

reincidencia en la oposición a la visita de verificación administrativa, por lo que le corresponde a esa Dirección General substanciar su procedimiento y enviar copia de la Resolución emitida al respecto.--

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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, Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado previo.-----

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/GBM