



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 MAR 2016

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-2015-1649-SOT-619, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), en el inmueble ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de junio de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 la materia de construcción (obra nueva), como son el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

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

1.- En materia desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez se constató un inmueble de cinco niveles de altura, en etapa de acabados, en el que se identificó letrero que indica el "número de Registro RBBJ-0003-11 prorroga del registro RBJ-0392-14".-----





Expediente: PAOT-2015-1649-SOT-619

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 y densidad media: una vivienda por cada 50 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

De lo anterior se desprende lo siguiente: -----

Superficie del terreno (SIG)	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
1078.00 m ²	862.40 m ² 80%	215.60 m ² 20%	2587.20 m ²	3	22

El artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, dispone 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 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. En todo caso, de acuerdo con el artículo 125 fracción IV de su Reglamento, el Registro podrá solicitar opinión de la autoridad competente para la expedición del certificado, la vigencia de dicho certificado será permanente. -----

Asimismo, los interesados en obtener el **Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**, en atención a lo dispuesto 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 presentar, entre otras cosas, 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, en el caso de la investigación que por esta vía se atiende, el solicitante debe presentar 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. -----

Al respecto, de la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se cuenta con la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, para un uso de suelo para 60 viviendas en un inmueble de 6 niveles de altura con estacionamiento en sótano, en una superficie de 927.93 m² de terreno y 5300 m² de construcción, dicha Constancia fue utilizada para registrar la Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11, con fecha de recepción 14 de enero de 2011 y vigencia hasta el 14 de enero de 2014, para la ejecución de un inmueble de 6 niveles, 40 viviendas y superficie de construcción de 5300 m².-----





En este sentido, la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991 no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia, toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé en su artículo 92 que será el **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 virtud de lo anterior, en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, no se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que se construye un inmueble de 5 niveles, amparada bajo una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, dicha solicitud no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé en su artículo 92 que será el **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 y no así una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Por anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el inmueble objeto de denuncia no se apega a la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, considerando que los únicos documentos idóneos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano de Ciudad de México son el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos.**-----

Por último, esta Entidad solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-4454-2015 y PAOT-05-300/300-5516-2016, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, si la misma se encuentra vigente y/o en su caso el tiempo de su vigencia.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez se constató un inmueble de cinco niveles de altura, en etapa de acabados, cuenta con letrero que indica "número de Registro RBJB-0003-11 prórroga del registro RBJ-0392-14".-----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta para el predio motivo de la investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11, con fecha de recepción 14 de enero de 2011



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Procuraduría de Ordenamiento Territorial
 Calle Mexico 100, 2da. planta
 C.P. 06702, México, D.F.
 Tel. 56 22 11 00, 56 22 11 01
 Fax 56 22 11 02



y vigencia hasta el 14 de enero de 2014, amparada bajo una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991 para un proyecto consistente en: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable S.N.B	Superficie no cuantificable B.N.B	Niveles sobre banquetta	Niveles de viviendas
1,085.04m ²	825.60 m ² (76.09%)	259.54m ² (23.91%)	5300.00m ²	3435.5m ²	1864.50m ²	6	40

Aunado a lo anterior, dicha Manifestación de Construcción fue registrada con base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, la cual no es el documento idóneo, toda vez que el artículo 53, fracción I, inciso b, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para el trámite del citado registro se debió presentar algún **certificado único de zonificación** en cualquiera de sus modalidades y/o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11, con prorrogas RBJ-0392-14, sin embargo fue registrada con base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, documento que no es idóneo para su registro, por lo que corresponde a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, iniciar procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11 y prorrogas RBJ-0392-14, toda vez que presentó un documento que no es el idóneo para el registro de manifestación de construcción.-----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez se constató un inmueble de 5 niveles de altura, en etapa de acabados, en el que se identificó el letrero que indica "número de Registro RBJB-0003-11 prórroga del registro RBJ-0392-14".-----
2. Al inmueble ubicado en calle le Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad media una vivienda por cada 50 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2015-1649-SOT-619

3. Para el proyecto predio motivo de investigación se hizo uso de la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, para el uso de suelo para 60 viviendas en un inmueble de 6 niveles de altura con estacionamiento en sótano, en una superficie de 927.93 m² de terreno y 5300 m² de construcción, para registrar la Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11, con fecha de recepción 14 de enero de 2011 y vigencia hasta el 14 de enero de 2014, para la ejecución de un inmueble de 6 niveles de altura , 40 viviendas y superficie de construcción de 5300 m². -----
4. El inmueble ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, no se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que se construye un inmueble de 5 niveles, amparada bajo una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, dicha solicitud no es el documento idóneo para acreditar derechos adquiridos para las actividades que se realizan en el inmueble objeto de denuncia toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé en su artículo 92 que será el **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 y no así una Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo. -----
5. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar vista de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que el inmueble objeto de denuncia no se apega a la zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, considerando que los únicos documentos idóneos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano de Ciudad de México son el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos**. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, si la misma se encuentra vigente y/o en su caso el tiempo de su vigencia, tal como se solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-4454-2015 y PAOT-05-300/300-5516-2016. -----
7. El predio ubicado en calle Castilla número 267, Colonia Álamos, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11, con prórroga RBJ-0392-14, sin embargo fue registrada con base en la Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 036710, expedida el 11 de noviembre de 1991, documento que no es idóneo para su registro, por lo que corresponde a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, iniciar procedimiento de revocación de la Manifestación de Construcción tipo B folio RBJB-0003-11 y prórroga RBJ-0392-14, toda vez que presentó un documento que no es el idóneo para su registro. -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1649-SOT-619

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, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JEENIMBOC/AMP
