

Expediente: PAOT-2017-2190-SOT-909

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 16 NOV 2017

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2190-SOT-909, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el inmueble ubicado en calle Baltimore número 118, Colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, el cual fue admitido mediante acuerdo de fecha 20 de julio 2017.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/6/30 (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 30%



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

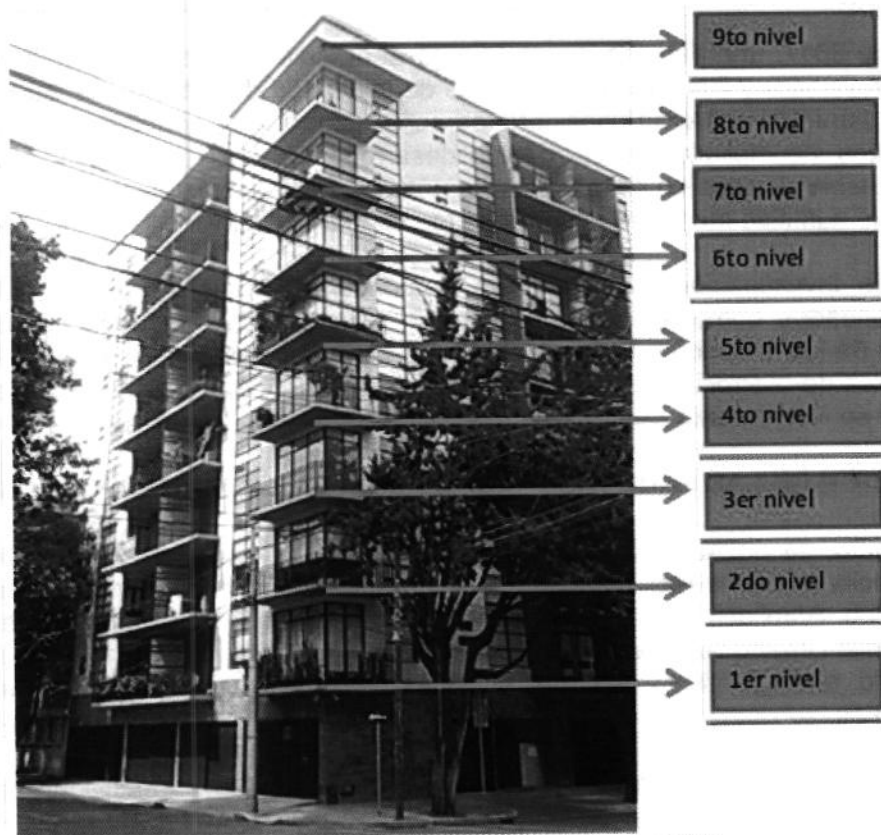
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 1 de 7

Expediente: PAOT-2017-2190-SOT-909

mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular "PARA APOYAR A LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", que a fin de apoyar la reubicación de oficinas y servicios en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con ese género, que tengan Certificados de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles adicionales a los autorizados en la zonificación, si se dedica el predio al uso habitacional, con un área libre del 33 % y sin límite mínimo de área por vivienda.

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación conformada por **9 niveles** totalmente concluido y habitado.



Fuente: PAOT RH del 24 de julio de 2017

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con número de folio 37268-181RULU12, de fecha de expedición 22 de noviembre de 2012, que le asigna la zonificación HC/6/30 (Habitacional con Comercio exclusivamente en Planta



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

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

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 2 de 7

Baja, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), superficie del predio de 502.00m², superficie máxima de construcción 2,108.40m², viviendas máximas permitidas 35.-----

Así mismo, cuenta con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 32002-184HEAD12, de fecha de expedición 24 de septiembre de 2012, **que certifica el Uso de Suelo para oficinas**, en una superficie ocupada por uso de 408.00m², en el inmueble ubicado en calle Baltimore número 118 de la colonia Nochebuena en la Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena Delegación Benito Juárez del año 2002, el cual es anterior a la entrada en vigor de Programa Parcial vigente por lo que se convalidan los Derechos Legítimamente Adquiridos.-----

La Norma de Ordenación Particular "PARA APOYAR A LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", establece que se debe tramitar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, en el que se especifique a través de un **Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación**, si es susceptible su aplicación; este dictamen debe ser emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, conforme al artículo 9 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano y 53 fracción VI de su Reglamento, por lo que el predio objeto de investigación, no contó con el dictamen de aplicación anteriormente referido.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, para el predio objeto de investigación, no se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aplicando la Norma de Ordenación Particular en comento, para la zonificación de **9 niveles**, por lo que incumple la ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Colonia Nochebuena.-----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante); imponer las medidas cautelares, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación conformada por 9 niveles totalmente concluida y habitada, no se constataron actividades de trabajos de construcción.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto quien se ostentó como integrante del comité de vigilancia del inmueble, mediante escrito de fecha 28 de julio de 2017, manifestó lo siguiente: "(...) *Sobre el particular, me permito hacer de su conocimiento que desde el año 2015, el inmueble fue totalmente*



Expediente: PAOT-2017-2190-SOT-909

terminado y listo para ser habitado, habiéndose ocupado efectivamente por los distintos propietarios y arrendatarios desde ese año.(...)"-----

Esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar respecto a documentales del inmueble, para el predio objeto de denuncia, mediante oficio UDMLEC/1610/2017, dicha Dirección General informó que al realizar la búsqueda en la base de datos y archivos, se constató que para el predio de referencia cuenta con lo siguiente: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con registro RBJB-0232-13; vigencia del 5 de septiembre de 2013 al 5 de septiembre de 2016.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 919A/2012, de fecha de expedición 23 de noviembre de 2012.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37268-181RULU12 de fecha 22 de noviembre de 2012, así como Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 32002-184HEAD12, de fecha 24 de septiembre de 2012, ambos expedidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado contó con Registro Manifestación de Construcción folio RBJB-0232-13; vigencia del 5 de septiembre de 2013 al 5 de septiembre de 2016, para la edificación de 24 viviendas en **9 niveles** y 2 sótanos, superficie del predio de 440.00m², superficie de desplante de 335.50m², superficie total por construir de 4023.50m² (superficie bajo nivel de banquetta 1,004.08m², superficie sobre nivel de banquetta 3019.50m²) y área libre de 166.50m² (33.17%), para dicho trámite se presentó el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37268-181RULU12 de fecha de expedición 22 de noviembre de 2012 y Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio 32002-184HEAD12, de fecha 24 de septiembre de 2012, ambos con zonificación para **6 niveles** máximos de construcción.

En conclusión, el Registro de Manifestación de Construcción ingresado en la Delegación Cuauhtémoc para la edificación de **9 niveles**, no contó con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual le certifique la zonificación para **9 niveles** máximos de construcción; por lo que se incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano ambas de la ciudad de México.-----

Hasta la fecha de la emisión del presente instrumento la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, no ha emitido Autorización de Uso y Ocupación para la obra ejecutada.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 9 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial



de Desarrollo Urbano para la Colonia Nochebuena del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Benito Juárez, iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda para la revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RBBJ-0232-13 de conformidad en los artículos 246 y 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Baltimore número 118, Colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para las colonias Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez le corresponde la zonificación **HC/6/30** (Habitacional con Comercio exclusivamente en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); le aplica la Norma de Ordenación Particular "PARA APOYAR A LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA".-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 37268-181RULU12 de fecha 22 de Noviembre de 2012, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 502 m² y superficie máxima de construcción 2,108.40 m²; así también con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos con número de folio 32002-184HEAD12, de fecha de expedición 24 de septiembre de 2012, que certifica el Uso de Suelo **para oficinas**, en una superficie ocupada por uso de 408.00m² -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el que se especifique el dictamen para la aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual le certifique la zonificación para 9 niveles máximos de construcción.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de **9 niveles** totalmente concluida y habitada.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante); imponer las medidas cautelares, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----



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

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

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 6

Expediente: PAOT-2017-2190-SOT-909

4. El inmueble edificado contó con Registro Manifestación de Construcción folio RBJB-0232-13, para la edificación de 24 viviendas **en 9 niveles** y 2 sótanos, superficie del predio de 502.00m², superficie de desplante de 335.50m²; el cual fue registrado sin mediar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que le certifique la zonificación para 9 niveles máximos de construcción; por lo que se incumple el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano ambos de la ciudad de México -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 9 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Nochebuena del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Benito Juárez, iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda para la revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con licencia RBJB-0232-13 de conformidad en los artículo 246 y 248 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las direcciones general de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REM/G/IGP/RBPP

