

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**28 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 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-2017-707-SOT-302, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 16 de marzo de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el predio ubicado en Calle José María Velasco número 65, Colonia San José Insurgente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

**ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, como son: El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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) y construcción**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B": una vivienda a cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 79771-151ALIV16, de fecha de expedición 05 de diciembre de 2016, en el que se certifica que predio le aplica la zonificación antes descrita, que cuenta con una **superficie del predio de 1,560.00 m<sup>2</sup>, y se permite una superficie de desplante de 1,248.00 m<sup>2</sup>, superficie máxima de**



**Expediente: PAOT-2017-707-SOT-302**

**construcción de 3,4744.00 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 312 m<sup>2</sup> (20%) y número de viviendas máximas permitidas 16.** -----

En el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la realización de trabajos de construcción en etapa de excavación, toda vez que se observó una retroexcavadora; sobre los tapiales que delimitan el predio se encontró exhibido el letrero con los datos de la Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición número 16/14/044/2017, vigencia del 13 de febrero de 2017 al 08 de mayo de 2017. En el último reconocimiento de hechos, se constató que los trabajos de construcción continuaron, los cuales consisten en el desplante del sótano, así como la preparación del primer nivel; exhibiendo letrero con los datos de la manifestación de construcción Tipo "B" folio FBJ-0160-17, vigencia 22 de junio de 2017 al 22 de junio de 2020. -----

Por otro lado, se emitieron oficios dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, mediante escrito de fecha 7 de abril de 2017, realizó diversas manifestaciones y presentó copia de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2665. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 79771-151ALIV16, de fecha de expedición 05 de diciembre de 2016. -----

Adicionalmente, quien se ostentó como Director Responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, mediante escrito recibido en esta Procuraduría en fecha de recibido el 11 de septiembre de 2017, realizó diversas manifestaciones y presentó copia de las siguientes documentales: -----

- Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición folio FBJ-0059-17 número 16/14/044/2017. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0160-17, vigencia 22 de junio de 2017 al 22 de junio de 2020. -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----  
Planos Arquitectónicos. -----

En relación con lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez informó que para el predio de mérito cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0160-17, para la edificación de **16 viviendas en 3 niveles**, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 79771-151ALIV16, de fecha de expedición 05 de diciembre de 2016, proyecto que se adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Cabe señalar que la Dirección General referida, informó que el predio objeto de investigación, fue objeto de una fusión entre los predios ubicados en Cerrada de Miguel Noreña 30 y José María Velasco número 65, obteniendo una superficie total de 1,560.00 m<sup>2</sup>, de conformidad con la Licencia de fusión folio 0051-16. -----

Asimismo, del análisis del proyecto arquitectónico de la obra que se ejecuta, se desprende que se adecúa a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, tal y como se observa en el siguiente recuadro: -----



**Expediente: PAOT-2017-707-SOT-302**

|                             | Superficie de construcción SNB (m <sup>2</sup> ) | Superficie de construcción BNB (m <sup>2</sup> ) | Área Libre (m <sup>2</sup> ) | Superficie del predio (m <sup>2</sup> ) | Superficie máxima de construcción (m <sup>2</sup> ) |
|-----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| RMC FBJ-0160-17             | <b>3,344.50</b>                                  | 2,650.50                                         | 455.00                       | 1,560.00                                | 5,995.00                                            |
| CUZUS folio 79771-151ALIV16 | -----                                            | -----                                            | 312.00                       | 1,560.00                                | 3,744.00                                            |
| Memoria Descriptiva         | <b>3,344.50</b>                                  | 2,650.00                                         | 455.00                       | 1,560.00                                | 5,995.00                                            |
| Planos                      | <b>3,344.50</b>                                  | 2,650.00                                         | 455.00                       | 1,560.00                                |                                                     |

En todo caso, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0160-17, de conformidad con el artículo 65 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 José María Velasco número 65, Colonia San José Insurgente, Delegación Benito Juárez; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad "B": una vivienda a cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 79771-151ALIV16, de fecha de expedición 05 de diciembre de 2016, en el que se certifica que al predio le aplica la zonificación **H/3/20/B**, que cuenta con una **superficie del predio 1,560.00 m<sup>2</sup>** y **se permite una superficie de desplante de 1,248.00 m<sup>2</sup>**, **superficie máxima de construcción de 3,4744.00 m<sup>2</sup>**, **superficie de área libre de 312 m<sup>2</sup> (20%)** y **número de viviendas máximas permitidas 16**. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio objeto de investigación se realizan trabajos de construcción (obra nueva) consistentes en el desplante del sótano y el primer nivel; exhibiendo letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0160-17.-----
4. Los trabajos de construcción (obra nueva), se realizan al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0160-17, para la construcción de un inmueble conformado por **16 viviendas en 3 niveles**, superficie del predio de **1,560.00 m<sup>2</sup>**, superficie de desplante de 1,105.00 m<sup>2</sup>, superficie total por construir 5,995.00 m<sup>2</sup> (**Superficie sobre nivel de banquetta 3,344.50 m<sup>2</sup>** y **superficie bajo nivel de banquetta 2,650.50 m<sup>2</sup>**), y área libre de **455.00 m<sup>2</sup> (29.17 %)**, que se



**Expediente: PAOT-2017-707-SOT-302**

adecua a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento de visto bueno de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0160-17, de conformidad con el artículo 65 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.-----

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 Dirección General de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REM/GWRB/IHG

