



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3971-SOT-1505

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 FEB 2020

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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3971-SOT-1505, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de septiembre de 2019, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, esto en el predio ubicado en Avenida Patriotismo número 652, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de octubre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento 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 I, III, IV, IV Bis, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 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 desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todos 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 (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 Niveles de Altura Máximo, 20% de Área Libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso).

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3971-SOT-1505

vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Patriotismo, Tramo E-F de: Viaducto Miguel Alemán a: Empresa. -- Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles completamente edificado y deshabitado, al exterior del predio se exhibe un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0442-16. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra. -

En este sentido, varias personas que omitieron manifestarse sobre la calidad con la que se ostentan, presentaron ante esta Procuraduría escrito en fecha 25 de octubre de 2019, en el cual ofrecieron como medios probatorios copia del Registro de Manifestación de Construcción, con folio RBJB-0442-16, con vigencia del 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019, para el proyecto consistente en la edificación de un cuerpo constructivo de 8 niveles, un semisótano y un sótano para 14 viviendas, con un área libre de 85.43 m² y una superficie máxima de construcción de 1,764.54 m², así como copia del Certificado Único de Uso del Suelo con folio 73182-151MIJO16, el cual certifica como permitida las zonificaciones referidas en párrafos anteriores; de las documentales referidas, se desprenden los siguientes datos:

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Densidad
		m ²	%	m ²	%			
299.93	H/4/20/Z	59.98	20	239.94	80	959.77	4	Z
	HM/8/20/Z	59.98	20	239.94	80	1,919.55	8	

Certificado Único de Uso del Suelo con folio 73182-151MIJO16, de fecha 06 de diciembre de 2016

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJB-0442-16, en la Alcaldía Benito Juárez. En dicho documento se constataron los siguientes datos:

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Sótanos
	m ²	%	m ²	%						
299.935	85.43	28.48	214.50	71.52	2,303.98	1,764.54	539.44	8	14	1

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio FBJ-0442-16

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 8 niveles de altura, un semisótano y un sótano, para 14 viviendas, con un área libre de 85.43 m² y una superficie máxima de construcción de 1,764.54 m², los cuales están amparados por el Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0442-16, lo cual se adecua a lo permitido por la zonificación aplicable al predio. -----

Ahora bien, en fecha 29 de enero de 2020, se realizó un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, donde se constataron trabajos de herrería al interior del predio investigado, sin constatar actividades de construcción.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3971-SOT-1505

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio FBJ-0442-16, con vigencia del 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019, para la edificación de un cuerpo constructivo de 8 niveles, un semisótano y un sótano, destinado para 14 viviendas, con un área libre de 85.43 m² (equivalente a 28.48% de la superficie del terreno) y una superficie máxima de construcción de 1,764.54 m², por lo que el proyecto se encuentra dentro de lo permitido por la zonificación aplicable, y los trabajos de herrería constatados se encuentran dentro del artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que no requieren Registro de Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial.

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de uso y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se aadecue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con Folio FBJ-0442-16, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

2.-En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.

Al respecto, varias personas que omitieron manifestarse sobre la calidad con la que se ostentan mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 25 de octubre de 2019, como medio probatorio copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1003718/2017, de fecha 18 de enero de 2017, para 14 viviendas con una superficie de construcción de 1,764.54 m², emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios referido en el párrafo que antecede para el predio investigado.

En conclusión, el predio investigado cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1003718/2017, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para 14 viviendas con una superficie de construcción de 1,764.54 m², donde se señalan las obligaciones técnicas y acciones que deberá cumplir el predio para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable.

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se realizaron para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable.

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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3971-SOT-1505

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Patriotismo número 652, Colonia Santa María Nonoalco, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 Niveles de Altura Máximo, 20% de Área Libre, Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/8/20/Z** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Avenida Patriotismo, Tramo E-F de: Viaducto Miguel Alemán a: Empresa.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 8 niveles completamente edificado y deshabitado, al exterior del predio se exhibe un letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0442-16. Posteriormente, en fecha 29 de enero de 2020, se realizó un último reconocimiento de hechos constatando trabajos de herrería, sin constatar actividades de construcción.-----
3. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B Folio FBJ-0442-16, con vigencia del 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019, para la edificación de un cuerpo constructivo de 8 niveles, un semisótano y un sótano, destinado para 14 viviendas, con un área libre de 85.43 m² (equivalente a 28.48% de la superficie del terreno) y una superficie máxima de construcción de 1,764.54 m², por lo que el proyecto se encuentra dentro de lo permitido por la zonificación aplicable.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de uso y ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se aadecue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con Folio FBJ-0442-16, y en específico que cumpla con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. El proyecto constructivo cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio investigado, con folio DESU/1003718/2017, emitido por el Sistema de aguas de la Ciudad de México, para 14 viviendas con una superficie de construcción de 1,764.54 m², donde se señalan las obligaciones técnicas y acciones que deberá cumplir el predio para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable.-----
6. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, constatar la factibilidad de servicios para el predio investigado, solicitando al propietario de dicho predio que acredite el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se realizaron para que se le proporcionen los servicios de drenaje y agua potable.-----

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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3971-SOT-1505

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 al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/JHP