



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 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 y VI, 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 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-734-SOT-308, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2019, una persona en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y 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 posibles incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos ubicados en Av. San Antonio número 95, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de febrero de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación, así como se informó a la persona denunciante en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002 y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005 y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002 y ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, al predio denunciado le aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Al respecto, de conformidad con las Licencias de fusión de predios folio 006-2016 de fecha 11 de agosto de 2015 y 0043-16 de fecha 31 de agosto de 2016, dicho inmueble se conforma de la fusión de



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

los predios de Av. San Antonio números 93 y 95, así como Milwaukee número 73, a los que aplica la siguientes zonificaciones: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
San Antonio 93 HC 6/20	437.09	87.42	20	349.67	80	2,098.03	6
San Antonio 95 HC 6/20	446.70	89.34	20	357.36	80	2,144.16	6
Milwaukee número 73 H 3/20	124.165	24.833	20	99.332	80	595.992	3
Total respecto a los predios fusionados	1,007.965	201.593		806.372		4,838.182	

Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción de una obra nueva conformada por 2 torres de 11 niveles, en la última diligencia se observó la edificación en etapa de acabados con un avance del 98%, con letrado de los datos de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General con número de folio 17001/2017, así como del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0331-16. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 8 de abril de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal del propietario del inmueble objeto de investigación, realizó las manifestaciones correspondientes y presentó las siguientes documentales: -----

- Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 28 de mayo de 2016. -----
- Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/032/2017, de fecha 25 de mayo de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 46829-151GOCY17, de fecha de expedición del 06 de julio de 2017, el cual certifica el contenido del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de constitución del polígono antes citado. -----

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se desprende que el predio denunciado cuenta con Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano y Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado conforme a lo siguiente: -----

Respecto al Sistema de transferencia de potencialidad

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes dispone en las normas de carácter específico para la zona lo siguiente: -----

"(...) SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

Este sistema deberá observar y apegarse a los establecido en los artículos 50, 51, 52 y 53 de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.

En el Programa Parcial las áreas receptoras de transferencia de potencialidad son los predios con frente a la Av. de los Insurgentes (...) -----

Ahora bien, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/002399/2019, de fecha 17 de mayo de 2019, la Dirección de Registros de Planes y Programas remitió Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor Av. San Antonio número 93 y 95, con número de folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 28 de mayo de 2016, mediante el cual autoriza la ocupación de una intensidad constructiva de 2,501.52 m² adicionales de la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable como se muestra a continuación: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
San Antonio 93 HC/6/20	437.09	87.42	20	349.67	80	2,098.03	6
San Antonio 95 HC/6/20	446.70	89.34	20	357.36	80	2,144.16	6
Total	883.79	176.76	20	707.03	80	4,242.19	6
Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades Predios San Antonio 93 y 95	883.80	176.76	20	707.03	80	6,743.70	11

Asimismo, el predio denunciado cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGDU/0497/2016, de fecha 30 de junio de 2016, en el cual se determinó como procedente la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Fusión de Dos o Más Predios, para obtener la Fusión de los predios ubicados en calle Milwaukee número 73, con una superficie de terreno de 129.07 m² y San Antonio número 95 con una superficie de terreno de 883.80 m², en la cual prevalece la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Derivado de lo anterior, mediante Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo con números de folios 56580-151BAEL16, de fecha 30 de agosto de 2016 y 61790-151GOCY16, de fecha 27 de septiembre de 2016, se certificó para el predio denunciado la aplicación de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano predio Receptor con folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 26 de mayo de 2016 y el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGDU/0497/2016, de fecha 30 de junio de 2016. -----

En conclusión, de la revisión realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, se desprende que las áreas receptoras del sistema de transferencia de potencialidad son predios con frente en Av. de los Insurgentes, por lo que el predio denunciado al no tener frente en Av. Insurgentes, no es susceptible de ser un predio receptor para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad conforme a dicho Programa Parcial. -----



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

Respecto al polígono de actuación privado.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, prevé: -----

"(...) 4.4. Polígonos de Actuación

En este Programa Parcial no existen polígonos de actuación (...). -----

No obstante lo anterior, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/029/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, para la construcción de hasta 11 niveles, con un desplante total de 759.92 y una superficie mínima de área libre de 248.045, con una superficie total de construcción de 7,339.692 sobre nivel de banqueteta, al amparo de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano predio Receptor con folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 26 de mayo de 2016 y el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGDU/0497/2016, de fecha 30 de junio de 2016, conforme a lo siguiente:-

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades Predios San Antonio 93 y 95 HC 11/20	883.80	176.76	20	707.03	80	6,743.70	11
Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación SEDUVI/DGDU/0497/2016 Predio Milwaukee número 73 y San Antonio 95	1,003.87	200.774	20	803.09	80	4,818.57	6
Dictamen para la constitución del polígono de actuación	1,007.97	248.045		759.92		7,339.692 S.N.B.	Hasta 11 (once)

Lo anterior, se encuentra certificado en los Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo con números de folios 46829-151GOCY17, de fecha 8 de julio de 2017, 41656-151GOCY18, de fecha 30 de julio de 2018 y 4435-151VIGE19, de fecha 20 de junio de 2019. -----

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-449-DEDPOT-271, de fecha 09 de mayo de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: ----

"(...)

1. El predio de mérito es el resultado de la fusión de estos tres predios: Avenida San Antonio número 93, Avenida San Antonio número 95 y Calle Milwaukee número 73, Colonia Ampliación Nápoles, Alcaldía Benito Juárez.



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

2. De acuerdo con lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, a los predios involucrados en la fusión, les corresponde las siguientes zonificaciones: a **Av. San Antonio número 93** le aplica las zonificaciones **H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)** y **HC/6/20 (Habitacional con comercio, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)**, a **Av. San Antonio número 95** le aplica la zonificación **HC/6/20 (Habitacional con comercio, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)**, a **Calle Milwaukee número 73** le aplica la zonificación **H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre)**.
3. En el predio se permite la construcción de hasta 81 viviendas en seis niveles de altura, con una superficie de desplante del 80% del predio, equivalente a 806.372 m², área libre mínima del 20% de la superficie del predio, equivalentes a 201.593 m² y una superficie máxima de construcción de 4,838.232 m² sobre el nivel medio de banquetta.
4. Dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, las áreas receptoras para la transferencia de potencialidad son únicamente los predios que cuentan con frente a la Avenida de los Insurgentes, por lo tanto, el predio objeto de dictamen **no es receptor de la transferencia de potencialidad**.
5. El Dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado, para el predio ubicado en la Calle San Antonio (Eje 5 Sur) número 95, Colonia Ampliación Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, SEDUVI/CGDU/D-POL/032/2017, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 25 de mayo de 2017, **no se apega a la zonificación y normas de ordenación aplicables al predio**, ya que excede la superficie máxima de construcción permitida (...).

De lo anterior, se desprende que a partir de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano predio Receptor con folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016 y el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGDU/0497/2016, el aprovechamiento de los predios fusionados se potencia la superficie máxima de construcción sobre el nivel de banquetta a 7,339.692, tomando en cuenta como superficie total de los predios de 1,007.965 m², lo cual está prohibido conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, toda vez la aplicación de transferencia de potencialidad en el predio denunciado, así como el polígono de actuación no le son aplicables.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar el análisis técnico-normativo de las documentales que sirvieron de base para la emisión del Certificado Único de Zonificación folio 61790-151GOCY16, aplicando el sistema de transferencia de potencialidades sin que el predio se localice frente a la Av. de los Insurgentes, requisito para su aplicación conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. Mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/3521/2019, de fecha 25 de julio de 2019, remitió las constancias que integran el expediente del Certificado en mención e informó que los documentos aportados por el solicitante para la emisión del mismo se presumen ciertos por el principio de buena fe conforme al artículo 32 de la Ley del Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó mediante oficio INVEA/DG/0528/2019, de fecha 9 de mayo de 2019, que se emitió resolución administrativa en fecha 8 de noviembre de 2018, en la que se determina no imponer sanción alguna en virtud de que al predio investigado le aplica un polígono de actuación mediante sistema de actuación privado. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio objeto de denuncia únicamente aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) y no así el Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, ni el Polígono de actuación, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, sin embargo, en dicho predio se ejecutó la construcción de 11 niveles al amparo de la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016 y el Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/032/2017, por lo que dichos instrumentos y los Certificados que certifican a los mismos fueron emitidos con error y en consecuencia es procedente instaurar un juicio de lesividad para declarar la nulidad de dicho Certificado, conforme al artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

En tal virtud, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que se proceda a declarar la nulidad de la Resolución para aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016 y el Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/032/2017, así como los Certificados que certifican a los mismos, toda vez que el mismo fue emitido con error al estar prohibido su aplicación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. ----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) determinar las medidas y sanciones procedentes, por los incumplimientos identificados en el presente instrumento, a fin de que se cumpla con la normatividad urbana aplicable. -----

De igual forma y toda vez que con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 46829-151GOCY17, de fecha de expedición del 06 de julio de 2017, con aplicación del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de constitución del polígono de actuación antes revisado, se autorizó la Resolución administrativa en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011859/2017, para la construcción de 78 viviendas en 11 niveles, por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda, a fin de dejar sin efectos la Resolución administrativa de referencia por autorizar una construcción que contraviene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción en etapa de acabados con un avance del 98% en 2 torres de 11 niveles, con letrado que refiere los datos de la Manifestación



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

de Impacto Ambiental modalidad General con número de folio 17001/2017, así como del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0331-16. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble 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 construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 8 de abril de 2019, una persona que se ostentó como apoderada legal del propietario del inmueble objeto de investigación, realizó las manifestaciones correspondientes y presentó las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva, con folio FBJ-0331-16, vigente del 10 de noviembre de 2016 al 10 de noviembre de 2019. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para ampliación, con folio FBJB-0331-16, de fecha 4 de junio de 2018. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficios DDU/2019/1047, de fecha 22 de abril de 2019 y DDU/2019/1248, de fecha 13 de mayo de 2019, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0331-16, vigente del 10 de noviembre de 2016 al 10 de noviembre de 2019, así como ampliación del mismo de fecha 4 de junio de 2018, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61790-151GOCY16, de fecha 27 de septiembre de 2016, el cual certifica la Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano predio Receptor con folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 26 de mayo de 2016 y el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación con folio SEDUVI/DGDU/0497/2016, de fecha 30 de junio de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Viviendas	Niveles	Cajones de estacionamiento
		m²	%	m²	%				
CUZUS 61790-151GOCY16	1,003.87	200.77	20	806.37	80	4,818.57		11	
Registro de Manifestación de Construcción Obra nueva Folio FBJ-0331-16 10 de noviembre de 2016 al 10 de noviembre de 2019	1,007.965	248.03	20	759.92	80	Total: 7,935.35 4,377.45 snb 3,557.90 bnb	43	6	125
Registro de Manifestación de Construcción Ampliación Folio FBJB-0331-16, de fecha 4 de junio de 2018	1,007.965	248.03	24.61	759.92	75.39	Superficie existente: 7,935.35 Superficie por ampliar: 2,962.24	78	11	106

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría se desprende que la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, ordenó las visitas de verificación con números de expedientes CV/OV/728/2018, CV/OV/DUYUS/798/2018, CV/OV/355/2018 y DV/OV/501/2019, procedimientos que se encuentran en sustanciación en la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Alcaldía. -----

En este sentido, de conformidad con el apartado de desarrollo urbano, se desprende que la aplicación de transferencia de potencialidad en el predio denunciado y el polígono de actuación está prohibido



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, por lo que no es aplicable el incremento del aprovechamiento de 11 niveles, superficie máxima de construcción y número de viviendas, como se certifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61790-151GOCY16, de fecha 27 de septiembre de 2016. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción objeto de investigación al contravenir la normatividad en materia urbana, la expedición del Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación con número de folio FBJB-0331-16, de fecha 4 de junio de 2018, contraviene el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México: -----

"(...) ARTÍCULO 27.- La Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan. Los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, deben respetar las restricciones establecidas (...)" -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar los procedimientos administrativos CV/OV/728/2018, CV/OV/DUYUS/798/2018, CV/OV/355/2018 y DV/OV/501/2019, así como realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación con número de folio FBJB-0331-16, de fecha 4 de junio de 2018, toda vez que lo registrado excede la zonificación aplicable (HC/6/20), ya que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61790-151GOCY16, fue expedido en contravención al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante el aviso de terminación de obra, negar su emisión, hasta en tanto cumpla la zonificación que le establece al predio, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Av. San Antonio número 95, colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Cuenta con Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor Av. San Antonio número 93 y 95, con número de folio



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

Nochebuena y Ciudad de los Deportes corresponde la zonificación **HC/6/20** (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

Cuenta con Resolución para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor Av. San Antonio número 93 y 95, con número de folio SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016, de fecha 28 de mayo de 2016, mediante el cual autoriza la ocupación de una intensidad constructiva de 2,501.52 m2 adicionales de la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación aplicable. -----

Cuenta con dictamen para la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/029/2017, de fecha 25 de mayo de 2017, para la construcción de hasta 11 niveles, con un desplante total de 759.92 y una superficie mínima de área libre de 248.045, con una superficie total de construcción de 7,339.692 sobre nivel de banqueta. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos se constataron trabajos de construcción de una obra nueva conformada por 2 torres de 11 niveles, en la última diligencia se observó la edificación en etapa de acabados con un avance del 98%, con letrado de los datos de la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General con número de folio 17001/2017, así como del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0331-16. -----
3. Al predio objeto de denuncia únicamente aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) y no así el Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, ni el Polígono de actuación, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes, por lo que dichos instrumentos y los Certificados que certifican a los mismos fueron emitidos con error y en consecuencia es procedente instaurar un juicio de lesividad para declarar la nulidad de dicho Certificado. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, instaurar juicio de lesividad o realizar las acciones procedentes para que se proceda a declarar la nulidad de la Resolución para aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano, predio receptor, SEDUVI/DGDU/STP-R/005/2016 y el Dictamen para la Constitución de un Polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/032/2017, así como los Certificados que certifican a los mismos, toda vez que el mismo fue emitido con error al estar prohibido su aplicación en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, iniciar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre) determinar las medidas y sanciones procedentes, por los incumplimientos identificados en el presente instrumento, a fin de que se cumpla con la normatividad urbana aplicable. -----
6. La obra objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0331-16, vigente del 10 de noviembre de 2016 al 10 de noviembre de 2019, así como ampliación del mismo de fecha 4 de junio de 2018, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso



Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

del Suelo con número de folio 61790-151GOCY16, de fecha 27 de septiembre de 2016, el cual contraviene el artículo 27 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo cual no se apega al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes.-----

7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, substanciar los procedimientos administrativos CV/OV/728/2018, CV/OV/DUYUS/798/2018, CV/OV/355/2018 y DV/OV/501/2019, así como realizar las acciones legales procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación con número de folio FBJB-0331-16, de fecha 4 de junio de 2018, toda vez que lo registrado excede la zonificación aplicable (HC/6/20), ya que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 61790-151GOCY16, fue expedido en contravención al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante el aviso de terminación de obra, negar su emisión, hasta en tanto cumpla la zonificación que le establece al predio, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena de Benito Juárez. -----
9. El predio denunciado cuenta con Resolución administrativa en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/011859/2017, para la construcción de 78 viviendas en 11 niveles al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 46829-151GOCY17, de fecha de expedición del 06 de julio de 2017, que certifica el contenido del Acuerdo por el que se aprueba el dictamen de constitución del polígono de actuación citado; por lo que corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México iniciar el procedimiento administrativo conforme a derecho corresponda, a fin de dejar sin efectos la Resolución administrativa de referencia por autorizar una construcción que contraviene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes.-----

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 a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Instituto de



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-734-SOT-308

Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos ambas de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.-----

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/IG/EBP