

Expediente: PAOT-2017-3778-SOT-1569

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

05 MAR 2018

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-2017-3778-SOT-1569, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de noviembre 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y demolición) en el predio ubicado en calle Doctor Vertiz número 530, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2017.-----

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 I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 materia de construcción (obra nueva y demolición), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, todas de 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 de construcción (demolición y obra nueva)

a) Demolición

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, sin observar letrero de obra. Al interior se llevó a cabo una demolición de un inmueble existente, llevándose a cabo la preparación del terreno, constándose una grúa, trabajadores y letrero de obra nueva.-----



Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número 16/14/176/2017 folio FBJ-0370-17, con vigencia del 25 de mayo de 2017 al 25 de agosto de 2017, para un proyecto consistente en la demolición total de una superficie de construcción de 679.44 m².-----

En virtud de lo anterior, las actividades que se realizaron de una demolición de un inmueble existente en el predio ubicado en calle Doctor Vertiz número 530, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, cuentan con Licencia de Construcción Especial para demolición número 16/14/176/2017 folio FBJ-0370-17, con vigencia del 25 de mayo de 2017 al 25 de agosto de 2017.-----

b) Obra nueva

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **369.00 m²** por lo que de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación CB 4/20/A (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A: alta una vivienda cada 33.00m²), asimismo le aplica la norma de vialidad en Dr. Vertiz, en el tramo Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a Av. División el Norte, asignándole la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, lo cual se traduce en lo siguiente:-----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	Norma
CB 4/20/A	369.00 m ²	295.20 m ² 80%	73.80 m ² 20%	1, 180.80m ²	4	Zonificación Primaria
HO 6/20/Z	369.00m ²	295.20 m ² 80%	73.80 m2 20%	1, 771.20m2	6	Norma de Vialidad

Es de señalar, que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29470-151REFE17, expedido el 02 de mayo de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentó la zonificación referida.-----

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0265-17, con fecha de recepción 06 de septiembre de 2017 y vigente al 06 de septiembre de 2020, para un proyecto consistente en: -----



Expediente: PAOT-2017-3778-SOT-1569

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez		Certificado Folio 31857-151MORO15	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0049A-15
Zonificación	CB 4/20/A	HC 6/20/Z	HC 6/20/Z	HC 6/20/Z
Superficie del Terreno	396.00 m ²		396.00m ²	355.95m ²
Superficie de desplante	295.20m ² (80%)		295.20m ² (80%)	283.95m ² (79.78%)
Área libre	73.80 m ² (20%)		73.80 m ² (20%)	72m ² (20.22%)
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	1, 180.80m ²	1, 771.20m ²	1, 771.20m ²	2,266.61m ²
Niveles sobre banqueta	4	6	6	6
Vivienda				16

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0265-17, fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29470-151REFE17, expedido el 02 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0265-17, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Doctor Vertiz número 530, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, cuenta Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0265-17, para la ejecución de obra nueva para 16 viviendas en 6 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 2,266.61 s.n.b, área libre de 72m² correspondiente al 20.22%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 9470-151REFE17, expedido el 02 de mayo de 2017.-----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Doctor Vertiz número 530, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos, sin observar letrero de obra. Al interior se llevó a cabo una demolición de un inmueble existente, llevándose a cabo la preparación del terreno, constándose una grúa, trabajadores y letrero de obra nueva.-----
2. Al predio de referencia le aplica la zonificación CB 4/20/A (Centro de Barrio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad A: alta una vivienda cada 33.00m²), asimismo le aplica la norma de vialidad en Dr. Vertiz, en el tramo Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a Av. División el Norte, asignándole la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Z: número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 29470-151REFE17, expedido el 02 de mayo de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentó la zonificación referida en el párrafo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez.-----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta con Licencia de Construcción Especial para demolición número 16/14/176/2017 folio FBJ-0370-17, con vigencia del 25 de mayo de 2017 al 25 de agosto de 2017, para un proyecto consistente en la demolición total de una superficie de construcción de 679.44 m². Asimismo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0265-17, con fecha de recepción 06 de septiembre de 2017 y vigente al 06 de septiembre de 2020, para la ejecución de una obra nueva para 16 viviendas en 6 niveles de altura, superficie máxima de construcción de 2,266.61 s.n.b, área libre de 72m² correspondiente al 20.22%, lo cual se apega a la zonificación aplicable.-----

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: -----



Expediente: PAOT-2017-3778-SOT-1569

----- **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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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. -----



JELU/MBG/ADMP

