

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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-2017-3094-SOT-1254, relacionados con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de septiembre 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 (obra nueva) por los trabajos que se realizan en Calle Boston número 60, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos, solicitud de información al área competente 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 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: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "*Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes*" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para 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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)** conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "*Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes*" vigente para Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2017-3094-SOT-1254

Adicionalmente, al predio de mérito le aplica la Norma de Ordenación Particular *"Para apoyar la reubicación de oficinas y otros usos diferentes a la vivienda"*, la cual tiene como objetivo 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.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente donde se hizo constar que desde la vía pública se observa un inmueble conformado por 3 niveles de altura; asimismo, se tuvo acceso al inmueble de referencia, donde se pudo apreciar un cuarto nivel, el cual se encuentra remetido del alineamiento, mismo que al momento de la diligencia se encuentra totalmente concluido y tiene un uso habitacional habitado.-----



Fuente RH PAOT - 12/01/18
(Vía pública)



Fuente RH PAOT - 12/01/18
(Interior)

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica con número de folio PAOT-2018-171-DEDPOT-107, de fecha 12 de febrero de 2018, 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 determina lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Boston número 60, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez con cuenta catastral 039_315_17, se concluye lo siguiente:

- *La zonificación que le aplica es H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 406 m².*



- De la consulta de las Normas Particulares y demás instrumentos de planeación aplicables a dicho predio, se desprende que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.
- Le aplican las Normas de Ordenación Particulares "Coeficiente de Ocupación del Suelo [COS] y Coeficiente de Utilización del Suelo [CUS]", en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4.
- Cuenta con una superficie de 406 m², por lo que aplicando las Norma de Ordenación Particular "Cálculo del Número de Viviendas Permitidas", **se permite la construcción de 7 viviendas en 3 niveles de altura**, una superficie máxima de construcción de 974 m² y área libre de 81.20 m², de conformidad con lo establecido en el "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes" vigente para Benito Juárez.
- La obra ejecutada (ampliación) ubicado en Calle Boston número 60, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, con cuenta catastral 039_315_17, **rebasa en 1 nivel** los permitidos por la zonificación (3 niveles), por lo que no cumple con lo establecido por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes vigente para Benito Juárez.

(...)"

En este sentido, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), e imponer las medidas cautelares, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación**, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo en el Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles.-----

En este sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), así como constatar que el predio objeto de investigación, cuente con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para usos distintos a la vivienda y con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo que acredite los niveles construidos, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----



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

Durante el reconocimiento de hechos, se tuvo acceso al inmueble de referencia, donde se pudo apreciar la reciente construcción de un cuarto nivel, mismo que se encuentra remetido del alineamiento.-----

Derivado de lo anterior, esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar acciones de visita de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de construcción aplicables.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial Desarrollo Urbano vigente en *Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes*, de conformidad en el artículo 72 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 Boston número 60, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "*Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes*" vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que desde la vía pública se observa un inmueble conformado por 3 niveles de altura; asimismo, se tuvo acceso al inmueble de referencia, donde se pudo apreciar un cuarto nivel, el cual se encuentra remetido del alineamiento, mismo que al momento de la diligencia se encuentra totalmente concluido y habitado.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio objeto de investigación, respecto al número de niveles, número de viviendas y porcentaje de área libre; así como, constatar que el predio objeto de investigación cuente con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para usos distintos a la vivienda y con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo que acredite los niveles construidos, e imponer



Expediente: PAOT-2017-3094-SOT-1254

las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla con la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial Desarrollo Urbano vigente en Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, de conformidad en el artículo 72 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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, 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.-----

EMG/WPB/SABE

