



Expediente: PAOT-2019-2699-SOT-1090

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2021

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2019-2699-SOT-1090, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de junio 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información pública, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en Calle Casas Grandes número 255-Bis, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2019.

Para la atención de la investigación, 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, 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 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 (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de 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 Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación



Expediente: PAOT-2019-2699-SOT-1090

H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el 23 de agosto de 2019 un predio delimitado con tapiales de madera, al interior del predio se observa la construcción de un semisótano, se observa un letrero con datos de la cedula de publicitación vecinal del proyecto “(...) Semisótano y 4 niveles (...) 8 viviendas (...)”, en el reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2021 se constató la edificación de un inmueble conformado por 4 niveles, parcialmente habitado.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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, mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de los propietarios del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes:

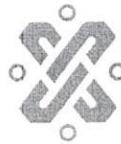
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 21 de agosto de 2018, con número de folio 29014-151MOMA18D que certifica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno) para el predio ubicado en **Casas Grandes número 255**, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez.

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que dicho Certificado se encuentra en proceso de Digitalización.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la obra ejecutada en el predio denunciado se augea a la zonificación aplicable.

2.- En materia de Construcción.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en fecha 23 de agosto de 2019 un predio delimitado con tapiales de madera, al interior del predio se observa la construcción de un semisótano, se observa un letrero con datos de la Manifestación de Construcción Tipo B No Reg RABJ-B-0005-19 con número de folio FABJ-0005-19, en el reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2021 se constató la edificación de un inmueble conformado por 4 niveles, parcialmente habitado.



Expediente: PAOT-2019-2699-SOT-1090

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable 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, mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como apoderado legal de los propietarios del inmueble, ingresó como pruebas diversas documentales en copia simple, entre otras, las siguientes: .

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1147 de fecha 15 de agosto de 2017. -----
- Manifestación de Construcción Tipo "B" número de folio RABJ-B-0005-19, de fecha 28 de febrero de 2019. -----
- Memoria descriptiva del proyecto. -----

En la Manifestación de Construcción antes referida, se registró un proyecto de uso habitacional conformado por 4 niveles para 8 viviendas, en una superficie de desplante de 239.48 m² (79.96% del terreno), área libre de 60.01 m² (20.04% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 957.87 m². Dicho proyecto se aadecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Por su parte, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si para el predio de referencia cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la obra en construcción; mediante oficio DGODSU/2100/2019 de fecha 05 de noviembre de 2019, dicha Dirección, informó que para el predio objeto de la investigación se cuenta, entre otras, con:

- Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0005-19, con registró número RABJ-0005-19 de fecha 28 de febrero de 2019. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1147 de fecha 15 de agosto de 2017. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital de fecha 21 de agosto de 2018, con número de folio 29014-151MOMA18D que certifica la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno) para el predio ubicado en Casas Grandes número 255, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez. -----

Dichas documentales concuerdan en todas sus partes con las presentadas por la persona denunciada.-



Expediente: PAOT-2019-2699-SOT-1090

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que si bien el proyecto registrado se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado no corresponde con el predio objeto de denuncia.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0005-19, con registró número RABJ-0005-19. -----

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 Casas Grandes número 255-Bis, Colonia Narvarte Oriente, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta una vivienda cada 33 m² de terreno). -----
2. Como se señaló, durante los reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, el 23 de agosto de 2019 se constató un predio delimitado con tapiales de madera, al interior del predio se observa la construcción de un semisótano, se observa un letrero con datos de la Manifestación de Construcción Tipo B No Reg RABJ-B-0005-19 con número de folio FABJ-0005-19, en el reconocimiento de hechos de fecha 22 de septiembre de 2021 se constató la edificación de un inmueble conformado por 4 niveles, parcialmente habitado.-----
3. La obra que se ejecuta cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B con folio número FBJ-0005-19, con registró número RABJ-0005-19, para el proyecto de uso habitacional conformado por 4 niveles para 8 viviendas, en una superficie de desplante de 239.48 m² (79.96% del terreno), área libre de 60.01 m² (20.04% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 957.87 m². Dicho proyecto se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2019-2699-SOT-1090

4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio número FBJ-0005-19, con registró número RABJ-0005-19. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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: -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/ROV

