

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ABR 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 los expedientes PAOT-2016-2016-SOT-803 y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911 y PAOT-2018-1223-SOT-516, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de julio de 2016, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y falta de Registro de Manifestación de Construcción), derivado de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Recreo número 99, Colonia Actipan, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de julio de 2016. -----

Con fecha 13 de julio 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) que se realizan en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 24 de julio de 2017. -----

Con fecha 23 de marzo de 2018, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) que se realizan en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 10 de abril de 2018. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII 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 de construcción (obra nueva y falta de Registro de Manifestación de Construcción) como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Benito Juárez vigente.

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron en el predio ubicado en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, trabajos de construcción de una obra nueva de 10 niveles de altura. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra con distintas Licencias de Construcción y Registros de Manifestación de Construcción. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio objeto de investigación le aplica zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de mayo de 2005. -----

No obstante lo anterior, para el caso que nos ocupa Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA), Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T.**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 aplicable en ese momento y tomando como referencia la superficie de terreno de 760.13 m² establecida en la Licencia de Construcción Especial en modalidad de obra nueva folio 05-0466 con vigencia del 15 de enero de 1999 al 15 de enero de 2001 para obra nueva, se permiten 6 viviendas, superficie máxima de construcción 2,660.455 m² y respecto al número de niveles, estos los determinaba la Delegación u Órgano Político Administrativo de la Demarcación de conformidad con el Reglamento de Construcciones aplicable en ese momento, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Núm. de viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
760.13	H4 (Habitacional 400 HAB/HA)	171.029	22.50	589.10	77.50	2,660.45	6	Determinado por la Delegación

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta con **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 con la cual se pretende acreditar para el predio motivo de denuncia un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Delegación



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516**

Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 aplicable en ese momento. -----

En este sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930 corresponde al predio ubicado **“Coahuila número 43 casa 32, colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos”** y no así para el predio motivo de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, para el predio ubicado en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA), Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T.**, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 aplicable en ese momento, por lo que al contar con superficie de terreno de 760.13 m², le corresponde una superficie de desplante de 589.10 m², de área libre 171.029 m², superficie máxima de construcción de 2,660.45 m² y 6 viviendas donde el número de niveles los determinaba en ese entonces la Delegación Benito Juárez. -----

Asimismo, la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930 de fecha 21 de noviembre de 1996 con la que se pretende acreditar el uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² fue emitida para un predio distinto al del motivo de investigación por lo que la misma no es reconocida por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio investigado. -----

En este sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio objeto de investigación, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, superficie máxima de construcción, área libre y de viviendas permitidas conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930 de fecha 21 de noviembre de 1996 con la que se pretende acreditar la construcción de un inmueble destinado a uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² mediante, no fue emitida para el predio motivo de denuncia, así como que la misma no se apega a la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA), Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T.** aplicable en ese momento. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva y falta de Registro de Manifestación de Construcción)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron en el predio ubicado en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, trabajos de construcción de una obra nueva de 10 niveles de altura. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra con distintas Licencias de Construcción y Registros de Manifestación de Construcción. -----

Sobre el particular, el representante legal del predio investigado, proporcionó, entre otros, documentos: -----

- **Licencia de Construcción Especial en modalidad de obra nueva folio 05-0466 y número 11/14/007/99** con vigencia del 15 de enero de 1999 al 15 de enero de 2001 para un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 72 viviendas, 10 niveles de altura, superficie total de construcción de 7,158.00 m² y 95 cajones de estacionamiento. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 3 de 7

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516**

- **Primer Prórroga de Licencia de Construcción Especial folio 05-4298 y número 11/14/229/2001** con vigencia del 24 de diciembre de 2001 al 24 de diciembre de 2004 para un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas, 10 niveles de altura, superficie total de construcción de 7,158.00 m² y 95 cajones de estacionamiento. -----
- **Segunda Prórroga de Licencia de Construcción Especial folio 05-4234 y número 11/14/132/2004** con vigencia del 21 de diciembre de 2004 al 21 de diciembre de 2007 para un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas, 10 niveles de altura, superficie total de construcción de 7,158.00 m² y 95 cajones de estacionamiento. -----

Al respecto esta Subprocuraduría solicito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez corroborar la existencia de la **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234** y números **11/14/007/99, 11/14/229/2001 y 11/14/132/2004** mediante los oficios PAOT-05-300/300-8677-2016 y PAOT-05-300/300-158-201 de fechas 10 de octubre de 2016 y 10 de enero de 2017. -----

Por otra parte, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con: -----

- **Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBII-0325-05** en modalidad de modificación de fecha 16 de diciembre de 2005, vigente al 16 de diciembre de 2008 para la construcción de un inmueble de 62 viviendas en 12 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² en superficie de terreno de 760.13 m². -----
- **Primer Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0927-08** de fecha 19 de diciembre de 2008, vigente al 19 de diciembre de 2011. -----
- **Segunda Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0965-11** de fecha 16 de diciembre de 2011, vigente al 16 de diciembre de 2014. -----
- **Tercera Prórroga de Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0362-14** de fecha 11 de noviembre de 2014, vigente al 11 de noviembre de 2017 para la construcción de un inmueble de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² en superficie de terreno de 760.13 m². -----

Asimismo, la citada **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234** y números **11/14/007/99, 11/14/229/2001 y 11/14/132/2004** refieren que fueron registrados con base en **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 para un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas, 10 niveles de altura, superficie total de construcción de 7,158.00 m², así como las **Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14** fueron registrados con el mismo instrumento. -----

Es de señalar que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informo que la **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 le corresponde a un predio distinto que al del motivo de investigación, por lo que no reconoce la misma para el predio de interés. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 4 de 7

EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, cuenta con **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234** y las **Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBJII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14**, para la construcción de un inmueble de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² en superficie de terreno de 760.13 m², lo que lo que no se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987, aunado a que la **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 no fue emitido para el predio motivo de denuncia. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de acciones que considere con la finalidad de dejar sin efectos la **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234** y las **Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBJII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14**. -

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, se constataron en el predio ubicado en calle Recreo número 99, colonia Actipan, Delegación Benito Juárez, trabajos de construcción de una obra nueva de 10 niveles de altura. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra con distintas Licencias de Construcción y Registros de Manifestación de Construcción. -----
2. Al predio objeto de investigación le aplica la zonificación **H/4/20/B** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100.00 m² de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de mayo de 2005. -----
3. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México determinó que al predio investigado le corresponde la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA)**, Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T., de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 aplicable en ese momento, por lo que al contar con superficie de terreno de 760.13 m², le corresponde una superficie de desplante de 589.10 m², de área libre 171.029 m², superficie máxima de construcción de 2,660.45 m² y 6 viviendas donde el número de niveles los determinaba en ese entonces la Delegación Benito Juárez. Asimismo, informo que la **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 con la cual se pretende acreditar



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516**

un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² para el predio motivo de denuncia, es para un predio distinto al investigado, por lo que la citada Constancia no fue emitida por dicha Secretaría. -----

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en el predio objeto de investigación, respecto a cumplir con el número de niveles máximos, superficie máxima de construcción, área libre y de viviendas permitidas conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, toda vez que la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930 de fecha 21 de noviembre de 1996 con la que se pretende acreditar la construcción de un inmueble destinado a uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² mediante, no fue emitida para el predio motivo de denuncia, así como que la misma no se apega a la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA), Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T.** aplicable en ese momento. -----
5. El representante legal del predio investigado, proporcionó **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234 y números 11/14/007/99, 11/14/229/2001 y 11/14/132/2004** registradas con base en la **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 para un proyecto de uso habitacional plurifamiliar de 62 viviendas, 10 niveles de altura, superficie total de construcción de 7,158.00 m², por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez corroborar su existencia, mediante los oficios PAOT-05-300/300-8677-2016 y PAOT-05-300/300-158-201 de fechas 10 de octubre de 2016 y 10 de enero de 2017, sin que a la fecha de la emisión de la presente Resolución se cuente con la información solicitada. -----
6. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con **Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBJII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14**, de la **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva** para la construcción de un inmueble de 62 viviendas en 10 niveles de altura, con superficie total de construcción de 7,158.00 m² en superficie de terreno de 760.13 m. -----
7. La **Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio 47930** de fecha 21 de noviembre de 1996 con la cual se pretende acreditar una superficie máxima de construcción de 7,158.00 m², no es coincidente con la zonificación **H4 (Habitacional 400 HAB/HA), Lote tipo 125 m² hasta 3.5 V.A.T.** en la cual se permite una superficie máxima de construcción de 2,660.45 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para Benito Juárez publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 1987 aplicable en ese momento, por lo que la **Licencia de Construcción Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234 y las Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBJII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14** no se apegan a la zonificación aplicable al caso, así como la citada Constancia no fue emitida para el predio motivo de denuncia. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez considerar la información vertida en la presente Resolución Administrativa con la finalidad de valorar el inicio de acciones que considere con la finalidad de dejar sin efectos la **Licencia de Construcción**



**EXPEDIENTE: PAOT-2016-2016-SOT-803
y acumulados PAOT-2017-2192-SOT-911
PAOT-2018-1223-SOT-516**

Especial folio 05-0466 para obra nueva y prorrogas folios 05-4298 y 05-4234 y las Prorrogas de Registros de Manifestación de Construcción tipo B folios FBJII-0325-05, FBJ-0927-08, FBJ-0965-11 y FBJ-0362-14. -----

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: -----

----- 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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Benito Juárez, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y al Instituto de Verificación Administrativa 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JEEN/MBC/SRM/BCP