



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2022**

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-2557-SOT-607, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de septiembre de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y fusión de predios), por los trabajos que se realizan en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas, número 806, Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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 y fusión de predios), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

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 corresponden las zonificaciones H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda por cada 33 m² de terreno) y HM/8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: El 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 de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de noviembre de 2021, se constató un inmueble conformado por 4 cuerpos constructivos, de los cuales se componen por semisótano y 8 niveles de altura, concluidos y que aparentemente sin habitar.-

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 realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin respuesta al momento-----

Al respecto, de las constancias que integran el expediente, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1414-151NEJO18 de fecha 12 de febrero de 2018, que certifica las zonificaciones H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda por cada 33 m² de terreno) y HM/8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: El 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).-----



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez	713.01 m ²	Habitacional	3	142.60 m ² (20 % del terreno)	570.41 m ² (80% del terreno)	1,711.22 m ² S.N.M.B.	22
	713.01 m ²	Habitacional Mixto	8	142.60 m ² (20 % del terreno)	570.41 m ² (80% del terreno)	4,563.26 m ² S.N.M.B.	Densidad Z
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1414-151NEJO18	713.01 m ²	Habitacional	3	142.60 m ² (20 % del terreno)	570.41 m ² (80% del terreno)	1,711.22 m ² S.N.M.B.	22
	713.01 m ²	Habitacional Mixto	8	142.60 m ² (20 % del terreno)	570.41 m ² (80% del terreno)	4,563.26 m ² S.N.M.B.	Densidad Z

J En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 8 niveles, se apega a la zonificación aplicable HC/8/20/Z y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1414-151NEJO18 de fecha 12 de febrero de 2018, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva y fusión de predios).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 16 de noviembre de 2021, se constató un inmueble conformado por 4 cuerpos constructivos, de los cuales se componen por semisótano y 8 niveles de altura, concluidos y que aparentemente sin habitar, cabe señalar que el inmueble objeto de denuncia cuenta con dos frentes, uno sobre Avenida Lázaro Cárdenas y otro sobre Calle Saratoga. -----

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, sin respuesta alguna al momento. -----

De las gestiones realizadas por está Subprocuraduría, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, mediante el oficio ABJ/DGODSU/DDU/NA/2021/0140 de fecha 4 de noviembre de 2021, informó que cuenta con las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1414-151NEJO18 de fecha 12 de febrero de 2018. -----



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0043-18, con vigencia del 11 de abril del 2018 al 11 de abril del 2021.
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 2096 de fecha 15 de noviembre del 2017.
- Licencia de Fusión folio 0048 con fecha de expedición del 01 de noviembre del 2017, mediante el cual se fusionaron los predios con dirección en Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 806 y Saratoga número 807, Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez.

En la Manifestación de Construcción antes referida, se registró un proyecto de uso habitacional conformado por dos cuerpos constructivos de 8 niveles para 56 viviendas, en una superficie de desplante de 565.66 m² (78.64% del terreno), área libre de 153.62 m² (21.36% del terreno), con una superficie total sobre nivel de banqueta de 3,997.46 m². Conforme lo siguiente:

	Superficie	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	713.01 m ²	Habitacional Mixto	8	142.60 m ²	570.41 m ²	4,563.26 m ² S.N.M.B.	Densidad Z
Registro de Manifestación de Construcción	713.01 m ²	Habitacional	8	153.62 m ²	565.66 m ²	3,997.46 m ²	56

Es importante referir, que para los predios con densidad Z, el número de viviendas se determina de acuerdo a la división de la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta, entre la vivienda mínima establecida por cada Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Dicho lo anterior, la vivienda mínima establecida en la Alcaldía Benito Juárez será no menor a 60 m², de conformidad con la Norma Particular "Superficie mínima de vivienda", por lo que el cálculo de viviendas queda de la siguiente manera:

$$\text{Número de viviendas} = \frac{4563.26}{60} \approx 66.61 \text{ viviendas}$$

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0043-18, con vigencia del 11 de abril del 2018 al 11 de abril del 2021, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1414-151NEJO18 de fecha 12 de febrero de 2018, conforme a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia del Aviso de Terminación y Autorización de Uso y Ocupación de la Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0043-18, conforme al artículo 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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 Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas, número 806, Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez, es producto de la fusión de los predios Avenida Eje Central Lázaro Cárdenas número 806 y Saratoga número 807, Colonia Portales Sur, Alcaldía Benito Juárez; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponden la zonificaciones H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A una vivienda cada por cada 33 m² de terreno) y HM/8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Z). -----
- Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 1414-151NEJO18 de fecha 12 de febrero de 2018, que certifica las zonificaciones H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta una vivienda por cada 33 m² de terreno) y HM/8/20/Z (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: El 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). -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató 4 cuerpos constructivos, de los cuales se componen por semisótano y 8 niveles de altura, concluidos y que aparentemente no se encuentran habitados, cabe señalar que el inmueble objeto de denuncia cuenta con dos frentes, uno sobre Avenida Lázaro Cárdenas y otro sobre Calle Saratoga -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva y fusión de predios) cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0043-18 y Licencia de Fusión con folio 0048, con fecha de expedición 01 de noviembre del 2017. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitir copia del Aviso de Terminación y Autorización de Uso y Ocupación de la Manifestación de Construcción tipo "B" con folio FBJ-0043-18, conforme al artículo 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2020-2557-SOT-607

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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, así como 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/RCV