



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 31 JUL 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-460-SOT-126, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia que "(...) Hace dos meses aproximadamente se reinició la construcción de un conjunto habitacional, el cual ya había sido clausurado anteriormente, ya que se había encontrado un socavón de agua el cual tiraba agua hacia el drenaje (...) el paso de la banquetta que se ubica frente a dicha construcción se encuentra obstruida con una oficina de ventas improvisada (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada debido a presuntas irregularidades en materia de construcción y ocupación de la vía pública por las obras que se realizan en el predio ubicado en calle Xochicalco 286, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO, del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en donde se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de febrero de 2015: -----

"(...) SE OBSERVA UN PREDIO CON UNA POLIGONAL REGULAR, CON UN FRENTE APROXIMADO DE 15.00M [SOBRE XOCHICALCO], DELIMITANDO CON TAPIALES PUBLICITARIOS METÁLICOS, QUE EXPONEN, INFORMACIÓN DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO A DESARROLLAR ASÍ COMO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

CONTACTO Y VENTAS, EXPONIENDO UNA EDIFICACIÓN DE 5 NIVELES Y SEMISÓTANO. SOBRE LA BANQUETA SE ENCUENTRA FRENTE AL PREDIO SE OBSERVA INSTALADA UNA MESA CON 3 SILLAS, CUBIERTA CON UN PARAGUAS Y A UNOS CUANTOS METROS DE ESTE ESPACIO PROVISIONAL, SE SITÚA UNA PANCARTA CON INFORMACIÓN DE CRÉDITOS PARA LA ADQUISICIÓN DE DEPARTAMENTOS. AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA, NO SE OBSERVA PERSONA ALGUNA UTILIZANDO EL ESPACIO ANTES DESCRITO. POR OTRO LADO, SOBRE LOS TAPIALES SE ENCUENTRA EXPUESTO LETRERO DE OBRA CON LOS DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN TRANSCRITOS A CONTINUACIÓN: 'N° LIC MANIFESTACIÓN DE OBRA NUEVA N°RBJB-0161B, FECHA 03/07/2013, VIGENCIA 03/07/2016; DOMICILIO XOCHICALCO N° 286, COL. NARVARTE, DELEG. BENITO JUÁREZ, DRO. DGSO ING. LUIS ANTONIO TAPIA BRAVO'. ACTO SEGUIDO SE LLEVA A CABO RECORRIDO PERIMETRAL, LOCALIZANDO UN RESQUICIO A TRAVÉS DEL CUAL ES POSIBLE OBSERVAR HACIA EL INTERIOR DEL PREDIO OBJETO DE DENUNCIA, EL DESPLANTE DE UN CUERPO CONSTRUCTIVO, DE HASTA EL MOMENTO UN NIVEL MÁS SEMISÓTANO [ALTURA APROXIMADA DE 1.5M SOBRE NIVEL DE BANQUETA], CONSISTENTE EN UNA ESTRUCTURA DE PERFILES IPR. POSTERIORMENTE, A FIN DE OBTENER MAYOR INFORMACIÓN SE TOCA EN EL ACCESO DEL PREDIO, ATENDIENDO LA DILIGENCIA UNA PERSONA QUE SE OSTENTA COMO ENCARGADO DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN, QUIEN OMITE SUS DATOS PERSONALES, QUE PERMITE SE TOMEN FOTOGRAFÍAS DESDE LA VÍA PÚBLICA HACIA EL INTERIOR DEL PREDIO OBSERVANDO QUE EL DESPLANTE DEL CUERPO CONSTRUCTIVO EN PROCESO DE EJECUCIÓN OCUPA APROXIMADAMENTE DEL FRENTE DEL DESPLANTE DE LA ESTRUCTURA METÁLICA ANTES REFERIDA, SE OBSERVA UN CÁRCAMO PARA BOMBEO DE AGUA [PROBABLEMENTE DEL MANTO FREÁTICO], DEL CUAL SOBRESALE UNA MANGUERA SIN AGUA, CON UNAS DIMENSIONES ESTIMADAS DE 1.50M POR LADO, CUYA TAPA SE ENCUENTRA AÚN SIN COLAR Y SIN CIMBRA, OBSERVÁNDOSE ÚNICAMENTE SUS ARMADOS. DETRÁS DE ESA ZONA SE ENCUENTRA COLOCADA UNA LONA (...), QUE CUBRE ALGÚN TIPO DE MAQUINARIA EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN SE ENCUENTRAN INSTALADOS ANDAMIOS METÁLICOS Y ALGUNOS MATERIALES COMO PIEZAS DE TABIQUE DE CEMENTO APILADAS Y POLINES. DICHA ZONA DE CONSTRUCCIÓN SE SEPARA EN SUS COLINDANCIAS NORTE Y SUR EN 0.15M APROXIMADAMENTE. ACTO SEGUIDO, LA PERSONA QUE ATIENDE LA PRESENTE DILIGENCIA, MUESTRA EL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN TIPO B N° RBJB-0161-13 DEL CUAL PERMITE SE TOMEN FOTOGRAFÍAS (...).-----

Reconocimiento de hechos de fecha 06 de mayo de 2015: -----

"(...) se observa un predio en el que se realizan trabajos de construcción; dicho predio tiene un frente aproximado de 15 metros y está delimitado con un tapial metálico publicitario donde se exhiben datos del futuro proyecto y teléfonos de contacto para la adquisición de departamentos. Dicho tapial sobresale del parámetro ocupando aproximadamente 90 cm de la banqueta. Al interior del predio se observaron seis trabajadores en servicio, materiales de construcción y una estructura de acero. Al exterior se



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

exhiben datos del registro de manifestación de obra. Se constata además que el módulo de venta fue retirado de la vía pública (...). -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: www.seduvi.df.gob.mx). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo del 2005, al inmueble le aplica la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta). -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1061-2015 de fecha 26 de febrero de 2015). Copia del Registro de Manifestación de Construcción de obra nueva número RBJB-0161 B, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), memoria descriptiva del proyecto, Certificado de Uso de Suelo, que se haya adjuntado para dicho trámite. Dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México para la obra de referencia; así como la Declaratoria de cumplimiento ambiental y plan de manejo de residuos sólidos presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. Mediante oficio UDMELEC/04563/2015 de fecha 11 de marzo de 2015, informó que para el predio objeto de investigación existe Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FBJ-0161-13 registro RBJB-0161-13 con fecha de recepción 3 de julio de 2013 y fecha de vencimiento 3 de julio de 2016, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 31804-181CHCE12, con fecha de expedición 25 de septiembre de 2012. -----

A la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-1060-2015 de fecha 26 de febrero de 2015). Si para el predio ubicado en Calle Xochicalco número 286, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, se cuenta con antecedente de visita de verificación; de ser el caso, informar el objeto y alcance de la misma, enviando en copia certificada de la resolución administrativa que recayó a la misma. -----

(Of. PAOT-05-300/300-1416-2015 de fecha 20 de marzo de 2015). Instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de investigación, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes; informando a esta Entidad sobre el resultado de su actuación. Mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/8654/2015 de fecha 17 de junio de 2015, informó que en fecha 27 de febrero de 2015, se emitió la Orden de Visita de Verificación número **CV/OV/164/2015**, dirigida al inmueble que nos ocupa, asimismo, se hace de su conocimiento que las constancias originales de dichas diligencias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de este Órgano Político Administrativo

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

mediante oficio DGJG/CV/UDV-C/3242/2015 de fecha 05 de marzo del mismo año, lo anterior para efecto de la substanciación de los Procedimientos Administrativos correspondientes. -----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/310-0207-2015 de fecha 26 de febrero 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a su escrito de denuncia, notificándose vía correo electrónico en misma fecha.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentra documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Desarrollo Urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. -----

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los **Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo del 2005, al predio de mérito le corresponde la zonificación **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta, una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno). -----

En este sentido, de las documentales enviadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 31804-181CHCE12, de fecha 25 de septiembre de 2012, al cual le aplica la zonificación **H/4/20/A**, donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la construcción de 8 viviendas en una superficie máxima de construcción de 800.00 m² -sujeta a restricciones*, en el total del predio está **PERMITIDO**. -----

Construcción

Respecto a la **construcción**, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Aunado a lo anterior, el **artículo 1º**, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y que las obras de **construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----

El **artículo 61** del **Reglamento** en comento establece que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, **es necesario registrar la manifestación de construcción** u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. -----

En virtud de lo anterior, los **artículos 47 y 48** de dicho ordenamiento, prevén que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, **previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción** correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

A su vez, el **artículo 87** del citado ordenamiento dispone que la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, **registros de manifestaciones** que se requieran en relación con las materias de **construcción** y zonificación, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento. -----

En este sentido, **una vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá **las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción** y de la licencia de construcción especial, **referentes a obras o instalaciones** que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

Asimismo, el artículo 3 del multicitado Reglamento, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

*(...) IV. **Registrar las manifestaciones de construcción**, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...) -----*

*VI. **Practicar visitas de verificación administrativa** para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) -----*

*XIII. **Imponer las sanciones** correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)"* -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: --



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

*"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;** -----*

*IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;** -----*

*V. **Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...).** -----*

Para el caso que nos compete, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de una obra nueva conformada hasta el momento de un semisótano y primer nivel. -----

En este sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, antecedentes que amparen la legalidad de los trabajos de obra nueva que se realiza en el predio objeto de investigación. Al respecto dicha Dirección General informó que se cuenta con Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FBJ-0161-13 registro RBJB-0161-13 con fecha de recepción 3 de julio de 2013 y fecha de vencimiento al 3 de julio de 2016, **para la edificación de un inmueble conformado por un semisótano y 4 niveles para 8 viviendas**, superficie del predio de 250.21 m², superficie de desplante de 179.40m², superficie total por construir de 1049.01 m² y área libre de 70.81 m² (28.30%).-----

De acuerdo a lo señalado en la Memoria Descriptiva del Proyecto se pretende llevar a cabo la construcción de un edificio de 8 viviendas plurifamiliares bajo el régimen de propiedad en condominio, en una superficie total construida de 1059.01 m², de los cuales 798.80 m² corresponden para uso habitacional, distribuidas en planta baja, planta tipo (1er, 2do y 3er nivel) en la planta semi-sótano es para alojar los cajones de estacionamiento; al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 31804-181CHCE12, con fecha de expedición 25 de septiembre de 2012. -----

Adicionalmente, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación al predio objeto de mérito, a lo que informó que en fecha 27 de febrero de 2015, se emitió Orden de Visita de Verificación número CV/OV/164/2015; que las constancias originales de dichas diligencias fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de ese Órgano Político Administrativo para su sustanciación. -----

Corresponde a la dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativa antes referido; remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

Así también, una vez terminadas las obras y de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones referido, el cual establece que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento. Asimismo, el artículo 66 del citado Reglamento establece que Si del resultado de la visita al inmueble y del cotejo de la documentación correspondiente se desprende que la obra no se ajustó a la **manifestación de construcción** registrada o a la licencia de construcción especial o a las modificaciones al proyecto autorizado, la Administración ordenará al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, conforme a este Reglamento y en tanto éstas no se ejecuten, la Delegación no autorizará el uso y ocupación de la obra.-----

Por lo antes expuesto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento del visto bueno y ocupación; constatar que el proyecto ejecutado cumpla con el registro de Manifestación de Construcción "Tipo B" folio FBJ-0161-13; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Obstrucción de la Vía Pública

De conformidad con la fracción IX del artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que se entenderá como **Espacio Público** a las áreas para la recreación pública y las **vías públicas**, tales como, **plazas, calles, avenidas**, viaductos, paseos, jardines, bosques, parques públicos y demás de naturaleza análoga. -----

Por otra parte, la fracción II del Artículo 9 de la citada Ley, dispone que las Delegaciones tendrán la facultad de mantener la vialidad libre de obstáculos u objetos que impidan, **dificulten u obstaculicen el tránsito** vehicular y **peatonal**, excepto en aquellos casos debidamente autorizados.-----

En este tenor, durante el primer reconocimiento de hechos de fecha 11 de febrero de 2015, personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató la instalación de un módulo de preventa para la adquisición de departamentos; mientras que en el segundo reconocimiento de fecha 06 de mayo, se observó que dicho módulo fue retirado de la vía pública, encontrándose libre de obstáculos. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Xochicalco, número 286, Colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Alta, una vivienda por cada 33.00 m² de la superficie total del terreno); cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo**, Folio 31804-181CHCE12, de fecha 25 de septiembre de 2012, aplicándole la zonificación H/4/20/A; donde el aprovechamiento del uso del suelo solicitado para la construcción de 8 viviendas en una superficie máxima de construcción de 800.00 m², en el total del predio está **PERMITIDO**. -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de una obra nueva, hasta el momento conformado por un semisótano y el desplante del 1er nivel. Así también, frente a la obra se observó instalada en la vía pública (banqueta y arroyo vehicular) una mesa de preventa y una pancarta que publicita la venta de los departamentos.-----
3. Los trabajos de obra se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción "Tipo B" folio FBJ-0161-13 y número de registro RBB-0161-13 vigente al 3 de julio de 2016, **para la edificación de un inmueble conformado por un semisótano y 4 niveles para 8 viviendas**, con superficie del predio de 250.21 m², superficie de desplante de 179.40m², superficie total por construir de 1049.01 m² y área libre de 70.81 m² (28.30%).-----
4. Del análisis de la Memoria Descriptiva del Proyecto se cuantificó una superficie total de construcción menor a la permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez (798.80 m²) con un área libre de 70.81m², la cual equivale al 28.30% de la superficie del predio; por lo que el proyecto se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción y a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutó visita de verificación número CV/OV/164/2015; por lo que corresponde a dicha Dirección General, concluir el procedimiento administrativa antes referido; remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. Durante el último reconocimiento de hechos, se observó que no se obstruye el paso peatonal y/o la vía pública, ya que el anuncio y módulo de preventa de los departamentos fueron retirados. ---

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 en 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: -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

EXPEDIENTE: PAOT-2015-460-SOT-126

----- 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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

EMG/ISP/ALQB