## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 SEP 2014 .----------

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 fracciones II y 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-2014-573-SOT-287, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

### ANTECEDENTES

Con fecha 10 de marzo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución: *"(...) Con base en la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal se proceda a revisar y comprobar que el uso del suelo sea permitido en los programas vigentes, normas de zonificación y ordenación del Distrito Federal, así como que urgente se ordene y ejecuten las medidas de seguridad e impongan las sanciones previstas en las leyes (...)"* en el predio ubicado en calle Miguel Noreña, número 58, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 25 de marzo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por los trabajos que se llevan a cabo en calle Miguel Noreña, número 58, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 13 de marzo de 2014:** *"(...) se constató la existencia de un predio de aproximadamente 400 metros cuadrados de área, el cual se encuentra delimitado en su frente con tapiales de madera; observándose que en su interior se están realizando trabajos de construcción, llevando hasta el momento la ejecución de un inmueble constituido de un semisótano y cinco niveles, el cual se encuentra en etapa de acabados; se observa también que las obras cuentan con tapiales de madera como protección a colindancias (...), asimismo se constata un pequeño letrero colocado en el área de acceso, sobre un tapial de madera, donde señala la siguiente información: "Licencia: Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C; folio: RBJB-01974A-12; No. FBJ-0574-12; domicilio: calle Miguel Noreña No. 58, colonia: San José Insurgentes; Delegación: Benito Juárez; Ciudad: México D.F.; C.P.03900; D.R.O. Arq. María del Carmen Tachique Gómez; Registro:1369; Propietario: Inmobiliaria Acordada S.A. de C.V.; Vigencia: 12 de dic. de 2012 al 12 de dic. de 2015". Por último no se observa obstrucción al paso peatonal sobre el frente del predio objeto de la presente diligencia con materiales de construcción (...)".*----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 08 de mayo de 2014:** *"(...) se observa un inmueble de 5 niveles y semisótano, el cual se encuentra en etapa de acabados. En su entrada se observan colocados sellos de suspensión de actividades, impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez (...). Durante la presente no se observan trabajos de construcción en el inmueble (...)".*----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 03 de julio de 2014**: *"(...) se observa un inmueble de 5 niveles y semisótano. En su entrada principal se constató la existencia de 7 sellos de suspensión de actividades y 7 sellos de clausura del expediente PA/OB/R/001/2014, de fecha 03 de junio de 2014, por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. Fui atendida por el (...) vigilante, (...). [quien] refirió que se encontraba a cargo del inmueble y que algunos departamentos ya se encontraban habitados, sin que esto se pudiera constatar. Durante la presente no se constataron trabajos deconstrucción (...)".*----------

**Reconocimiento de hechos de fecha 14 de agosto de 2014**: "(...) se observa un inmueble que consta de 5 niveles y semisótano. En su entrada principal (...) colocados sellos de Suspensión de Actividades y de Clausura, impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, bajo el número de expediente PA/OB/R/001/2014, de fecha 03 de junio de 2014. Durante la presente, no se constatan trabajos de construcción, ni actividad o persona alguna al interior del inmueble (...)".---------

**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.- (*consulta en línea en la página web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio de referencia le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre). Así también, el predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 12-587-181RACL12, del cual se desprende la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 26, "Para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde se acreditan hasta 30 viviendas en una superficie de construcción de 1,817.16m$^2$, asignándole la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, por ubicarse en el primer territorio se permite el incremento de hasta un nivel de construcción correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal* (ofs. PAOT-05-300/300-01606-2014, de fecha 07 de abril de 2014 y PAOT-05-300/300-03263-2014, de fecha 26 de junio de 2014). Enviar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Corrida financiera, Constancia de Reducción Fiscal para vivienda de interés social o vivienda popular, así como Visto Bueno otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para la incorporación de Criterios de Sustentabilidad para el predio de referencia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/14598/2014, de fecha 15 de julio de 2014, esa Dirección remitió copia certificada del

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 12587-181RACL12, de fecha de expedición 19 de junio de 2012, así como de la Corrida Financiera presentada para la construcción de 30 viviendas con un costo de $680,000.00.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300/300-01609-2014, de fecha 07 de abril de 2014). Enviar Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Corrida financiera, Constancia de Reducción Fiscal para vivienda de interés social o vivienda popular, así como Visto Bueno otorgado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para la incorporación de Criterios de Sustentabilidad; Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RBJB-0197A-12, número FBJ-547A-12, así como la Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Constancia de Alineamiento y/o número oficial, así como Proyecto de protección a colindancias, presentados para el registro de dicho proyecto así también con base en el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se solicitó a esa Dirección General que no otorgara el Visto Bueno de uso y ocupación de la obra, toda vez que la superficie de cada departamento, así como el precio final de venta de los departamentos del proyecto de mérito, exceden lo establecido en la Norma General de Ordenación 26.----------

Mediante oficio UDMLEC/1188/2014, de fecha 29 de abril de 2014, esa Dirección informó que existe Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva folio FBJ/0574A-12, registro RBJB-0197A-12, con fecha de recepción 12 de diciembre de 2012 y fecha de vencimiento 12 de diciembre de 2015, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 12587-181RACL12, con fecha de expedición 19 de junio de 2012. Así también, señaló que al realizar la revisión de los datos y documentos se detectaron inconsistencias en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y el Manual de Trámites y Servicios al Público para el Distrito Federal, por lo cual mediante oficio UDMLEC/1131/2014, de fecha 23 de abril de 2014, solicitó al Director Jurídico inicie el procedimiento de Revocación de la Manifestación de Construcción de referencia. ----------

Al *C. Jefe Delegacional en Benito Juárez.-* (of. PAOT/05-300/300-1610-2013, de fecha 19 de febrero de 2013). Iniciar el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva folio FBJ/0574A-12, registro RBJB-0197A-12.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez.-* (of. PAOT/05-300/300-03254-2014, de fecha 26 de junio de 2014) informar las razones de Derecho que motivaron la imposición de sellos de Suspensión de Actividades al inmueble objeto de investigación, así como informar el estado que guarda el procedimiento de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva folio FBJ/0574A-12, registro RBJB-0197A-12, solicitado mediante oficio UDMELC71188/2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. ----------

Mediante oficios DGJG/DJ/SJ/UDRJRSC/12191/2014, y DGJG/DJ/SJ/UDRJRSC/12191/2014, ambos de fecha 05 de agosto de 2014, informó que se recibió oficio número DGJG7DJ/SJ7UDPA/11591/2014, signado por la Jefa de Unidad Departamental de Procedimientos y Amparos, informando que con fundamento en los artículos 53 fracción I, incisos c) y d) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Normas Generales de Ordenación número 1, 4, 7 y 26, artículo 851 del Código Civil del Distrito Federal, artículo 185 del Código Fiscal del Distrito Federal y capítulo 1, inciso 1.2.1, fracciones VIII, XXVIII, XX, Capítulo 3 numeral 3.4.2.2, fracciones II, III y IV, Capítulo 4, numeral 4.1.1 de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, se tuvo a bien dar inicio al Acuerdo de Suspensión Temporal de los Trabajos y

de Inicio de Procedimiento Administrativo de Revocación de Manifestación de Construcción para Obra Nueva respecto del predio de mérito. Asimismo, respecto del estado procesal que guarda el Procedimiento de Revocación del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-0574A-2012 y registro RBJB-0197-12, relativo al predio en cuestión, en fecha 28 de mayo del presente año se emitió Resolución Administrativa, en el que se determinó la revocación de dicho Registro de Manifestación de Construcción, la imposición del estado de clausura, multa del 5% del valor de la obra construida y **la demolición de la misma**. Dicha resolución se notificó mediante acta de clausura de fecha 03 de junio del presente, procediendo a colocar sellos de **clausura**. ----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-01607-2014, de fecha 07 de abril de 2014, y PAOT-05-300/300-3262-2014, de fecha 26 de junio de 2014). Si el inmueble cuenta con dictamen de factibilidad de servicios (suministro de agua y conexión al drenaje). Mediante oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-10278/2014, informó que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios número F-0885/12, DESU/105139/2012, folio 01363, de fecha 13 de septiembre de 2012, para 30 viviendas con una superficie de construcción de 1,817.16 $m^2$ sobre nivel de banqueta.----------

**Informe a la persona denunciante**

Mediante oficio PAOT-05-300/300-269-2014, de fecha 28 de marzo de 2014, se informó a la persona denunciante, sobre las actuaciones que esta Unidad Administrativa había realizado hasta ese momento, siendo notificado mediante cédula, de fecha 08 de abril de 2014.----------

## 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 encuentran 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. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en calle Miguel Noreña, número 58, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.----------

**Desarrollo urbano (zonificación) y construcción**

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. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II, de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

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. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Respecto de 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. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con 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. Adicionalmente, señala 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 este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en 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. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B", corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. ----------

En el caso que nos ocupa, al predio denunciado, de conformidad con la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo de 2005, le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de superficie libre). ----------

Adicionalmente, de conformidad con la Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, aplicable al predio objeto de denuncia, incrementa las densidades e intensidades permitidas, le asigna la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, por ubicarse en el primer territorio se permite el incremento de hasta un nivel de construcción correspondiéndole la zonificación H/6/25 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre). ----------

En este sentido, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 12587-181RACL12, expedido en fecha 19 de junio de 2012, así como la Corrida Financiera, documento que contiene los estimados de obra respecto de las partidas de obra, a efecto de justificar el costo final por vivienda y la utilidad al finalizar la obra, señala que se construirán 30 viviendas con un costo unitario de **$680,000.00**. Así las cosas, el proyecto constructivo se ajusta a la zonificación aplicable por la Norma General de Ordenación número 26; sin embargo, de la consulta realizada a la página electrónica www.metroscubicos.com, se desprende que en el predio objeto de denuncia se ofertan **10 departamentos con una superficie de 160 m$^{2,}$ cuyo precio es de $5,300,000.00,** por lo que **excede** lo establecido en la Norma General de Ordenación número 26.----------

Respecto del costo final de la vivienda, la Norma de Ordenación número 26 dispone que debe comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente; y en caso de no cumplirse el precio final, **procederá la revocación** de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma. ----------

En ese sentido, el costo final de las viviendas ofertado en el mercado fue mayor al registrado. Al respecto, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, personal adscrito a esta Subprocuraduría, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 14 de diciembre de 2012, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador "Google" (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, encontrándose un sitio de publicitación de vivienda referentes al mismo (http://www.metroscúbicos.com), en donde se ofertan la venta de departamentos en el predio objeto de denuncia con un costo de **$5,300,000.00**; constatándose imágenes concernientes con el proyecto constructivo denunciado, las cuales revisten el carácter de documentos simples y que

se valoran en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Al respecto, resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: ----------

> *Registro No. 186243, Localización: Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.*
>
> *INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO. El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*
>
> *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.*

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet, razón por la cual existe un indicio de que las viviendas no cumplen con el costo final referido en la Corrida Financiera proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

Así, mediante oficio UDMLEC/1188/2014, de fecha 29 de abril de 2014, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó a esta Entidad que a través de oficio UDMLEC/1131/2014, de fecha 23 de abril de 2014, dirigido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de ese Órgano Político Administrativo, **iniciara procedimiento administrativo de revocación de Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0197A-12**, folio FBJ-0547A-12, toda vez que se detectaron inconsistencias al cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 48 y 53 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, así como al Manual de Trámites y Servicios al Público para el Distrito Federal, consistentes en:----------

*"(...) Requisitos faltantes:*

- *Omitió presentar el Vo. Bo. expedido por la SEDUVI con respecto a la Sustentabilidad del Proyecto.*
- *De acuerdo al artículo 53 Fracción I, inciso c) y d) del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, establece que deberá presentar el Plano del Estado Actual del Predio y Planos de acabados, debidamente firmados por el propietario y/o poseedor, por el Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en su caso.*

- *Omitió presentar el Sistema Alternativo autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en virtud de que no cumple con el área libre jardinada correspondiente, conforme a la Norma General de Ordenación No. 4 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.*

  *Faltas Normativas:*

  1. *En el caso que por procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma General de Ordenación No. 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta, este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta, como lo establece la Norma General de Ordenación No. 7 del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y con respecto al proyecto registrado no se da cumplimiento a dicha Norma.*

  2. *Los balcones ubicados en el eje 20 tramo A-K infringen lo previsto en el artículo 851del Código Civil del Distrito Federal, toda vez que no están separados de la colindancia lateral por lo menos un metro de la colindancia.*

  3. *De acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, Capítulo 4 Numeral 4.1.1., los anchos de puertas para las recámaras es de 0.90 m, medidos de acuerdo al dibujo 4.1.1-A y en el proyecto registrado no se cumple con dicha Norma por tener un ancho de 0.85 m.*

  4. *En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos, como lo establecen las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico Capítulo 1 inciso 1.2.1 fracción VIII y con respecto al proyecto registrado, el estacionamiento propuesto no cumple con dicha Norma al ser de autoservicio.*

  5. *De acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico Capítulo 1, Numeral 1.2.1 fracción XXVIII, en los estacionamientos debe existir protecciones adecuadas en las rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales.*

  6. *De acuerdo con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico Capítulo 1 Numeral 1.2.1 fracción XX de las Condiciones Complementarias a la tabla 1.1, el cual señala que cuando se utilicen equipos mecánicos 8eleva-autos), así como elevadores para autos (montacargas) en lugar de rampas, el Director Responsable de Obra debe incluir en la memoria descriptiva la justificación, dimensiones y espacio correspondiente, mismo que deberá avalar también un Corresponsable en Instalaciones, sin embargo, dentro de la documentación presentada no se anexa dicha documentación.*

  7. *En el nivel de estacionamiento señalado como el nivel -2.90 m, existen áreas con rejilla Irving, por lo que cuantifica como superficie construida, debiendo pagar los metros cuadrados de rejilla conforme a lo señalado en el artículo 185 del Código Fiscal del Distrito Federal (…).----------*

En este orden de ideas, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, a solicitud de esta Subprocuraduría y de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de ese Órgano Político Administrativo, remitió a esta Subprocuraduría oficio mediante el cual se hace de conocimiento la emisión de la Resolución Administrativa emitida en fecha 28 de mayo, en la cual se ordenó **la revocación del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0197A-12, la demolición total**

**de los trabajos de obra nueva, la imposición del estado de clausura total a los trabajos, así como multa del 5% del valor de la construcción:** por lo que de conformidad con el artículo 27, fracción II, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y de los argumentos referidos se deduce que se ha dado respuesta a las pretensiones vertidas por la persona denunciante.----------

Por último, de conformidad por lo solicitado por la persona denunciante y en razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca, por lo que **corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real** correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciado hasta en tanto el interesado exhiba al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

**Factibilidad de Servicios.**

En el artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal, se define al dictamen de factibilidad es la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en el Distrito Federal, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción.----------

Así mismo, los artículos 62, 63 y 82 de la Ley en cita, enuncian que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación, asimismo, las personas que incrementen su consumo de agua con motivo del cambio de uso o destino del inmueble, así como los nuevos desarrollos urbanos, nuevas edificaciones, nuevas conexiones de agua y drenaje o ampliaciones, pagarán las contribuciones de mejoras en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó, al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, información respecto a la factibilidad para la dotación de agua para 30 nuevos departamentos que se encuentran en construcción del proyecto a realizarse en calle Miguel Noreña, número 58, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez. Al respecto, mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1027814/2014, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones informó respecto de la emisión del Dictamen de Factibilidad de Servicios número F-0885/12, DESU/1051039/2012, folio 01363, de fecha 13 de septiembre de 2012, para 30 viviendas con una superficie de construcción de 1,817.16 $m^2$, por lo que no existen incumplimientos en esta materia.----------

Sin embargo, es menester señalar que al proyecto constructivo fue revocado el Registro de Manifestación de Construcción; por lo que en caso de tramitar un nuevo registro se deberá ajustar a la densidad de construcción que permite la zonificación al inmueble objeto de investigación, por lo que estaría obligado el desarrollador a tramitar un nuevo dictamen de factibilidad de servicios.----------

**Resultado de la Investigación**

1. Al predio ubicado en calle Miguel Noreña, número 58, colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez , de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de superficie libre); cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 12587-181RACL12, aplicando la Norma de Ordenación General Número 26, que le asigna la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, por ubicarse en el primer territorio se permite el incremento de hasta un nivel de construcción correspondiéndole la zonificación H/6/25 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre). ----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en el predio objeto de denuncia, la construcción de una obra nueva de 5 niveles, a la cual fueron impuestos sellos de suspensión de actividades y, posteriormente, sellos de clausura expediente PA/OB/R/001/2014, de fecha 03 de junio de 2014, por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez.----------

3. Los trabajos de construcción se realizaron al amparo del registro de manifestación de construcción folio FBJ-0574A-12, registro RBJB-0197A-12; así también, dentro de las documentales que obran en el expediente de referencia se encuentra la Corrida Financiera, documento que contiene el costo final por vivienda y la utilidad al finalizar la obra, misma que señala que el costo de cada vivienda es de **$680,000.00**. Sin embargo, de la consulta realizada a la página electrónica www.metroscubicos.com, se desprende que el proyecto contempla 10 departamentos con una superficie de 160 $m^2$ cada uno, cuyo precio comercial es de $5,300,000.00; por lo que **excede** lo establecido en la Norma General de Ordenación número 26.----------

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, concluyó procedimiento administrativo expediente PA/OB/R/001/2014, en la cual **determinó la revocación del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-0197A-12, se ordenó la imposición el estado de clausura a los trabajos de construcción, la demolición total de los trabajos de obra nueva en el predio objeto de investigación y una multa al propietario y/o representante legal equivalente al 5% del valor de la construcción.**----------

5. Corresponde a dicha Dirección General mantener el estado de clausura de la obra, así como dar cumplimiento pleno a los resolutivos establecidos en la Resolución expediente PA/OB/R/001/2014; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

6. La Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios número F-0885/12, DESU/1051039/2012, folio 01363, de fecha 13 de septiembre de 2012, para la obra de referencia; y toda vez que fue revocado el Registro de Manifestación de Construcción por parte de la autoridad delegacional; por lo que en caso de tramitar un nuevo registro de manifestación de construcción el desarrollador está obligado a tramitar un nuevo dictamen de factibilidad de servicios ajustado a la densidad de construcción que le aplica la zonificación establecida en el Programa Delegacional referido.----------

7. En razón de los incumplimientos encontrados, en ejercicio de la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de enero de 2014, que establece que dentro su facultades se encuentra, entre otras, solicitar de conformidad con las disposiciones legales aplicables, la custodia de los folios reales ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, cuando se trasgredan las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial del Distrito Federal, disposición que se encuentra vinculada a lo establecido en el artículo 90 inciso e) de la Ley Registral para el Distrito Federal, que prevé que procederá la custodia del folio real de un predio, cuando así lo determine la Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en los procedimientos de investigación que conozca; por lo que corresponde a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio realizar la custodia del folio real correspondiente al predio relacionado con los hechos denunciado hasta en tanto el interesado exhiba al Registro, los elementos que subsanen las anomalías u omisiones observadas en el folio o libro, tal como lo establece el artículo 93 de la misma Ley Registral, informando en todo momento a esta Subprocuraduría el resultado de dicha solicitud.----------

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: ----------

---------- **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 en relación con la fracción II, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, así como a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

**TERCERO.-** 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

EMG/JGP/XGLA