

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 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 el expediente número PAOT-2017-3568-SOT-1449, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de noviembre, 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 materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (demolición, obra nueva y medidas de seguridad), en el predio ubicado en Cerrada Miguel Noreña número 30, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información e inspección 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 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), fusión de predios, construcción (demolición, obra nueva y medidas de seguridad), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



Ubicación del predio investigado

En el acuerdo de admisión se describe como domicilio del predio objeto de investigación el ubicado en Calle Cerrada Miguel Noreña número 30, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató sobre la Calle José María Velasco un letrero con datos de la obra que refieren como domicilio José María Velasco número 65, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

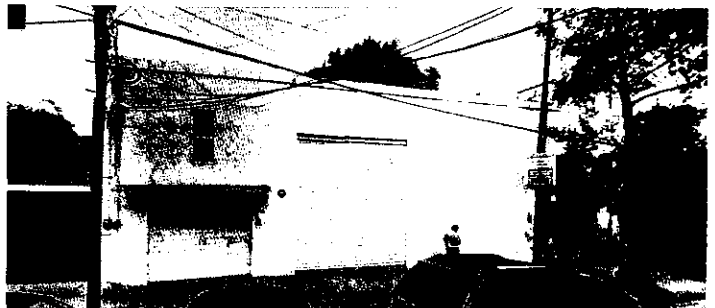
1. Desarrollo Urbano (zonificación y uso de suelo) y fusión de predios

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece en sus artículos 127 y 129, que las fusiones y subdivisiones deben registrarse en los planos o láminas oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía. Las Delegaciones deben remitir a la Secretaría, cada treinta días, una copia de las licencias de fusiones o subdivisiones que expidan, para su revisión y en su caso inscripción.-----

De las imágenes obtenidas de la herramienta Google Earth, se obtuvo que anteriormente los inmuebles ubicados en Calle José María Velasco número 65 y Cerrada Miguel Noreña número 30, conservaban nomenclaturas por separado, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



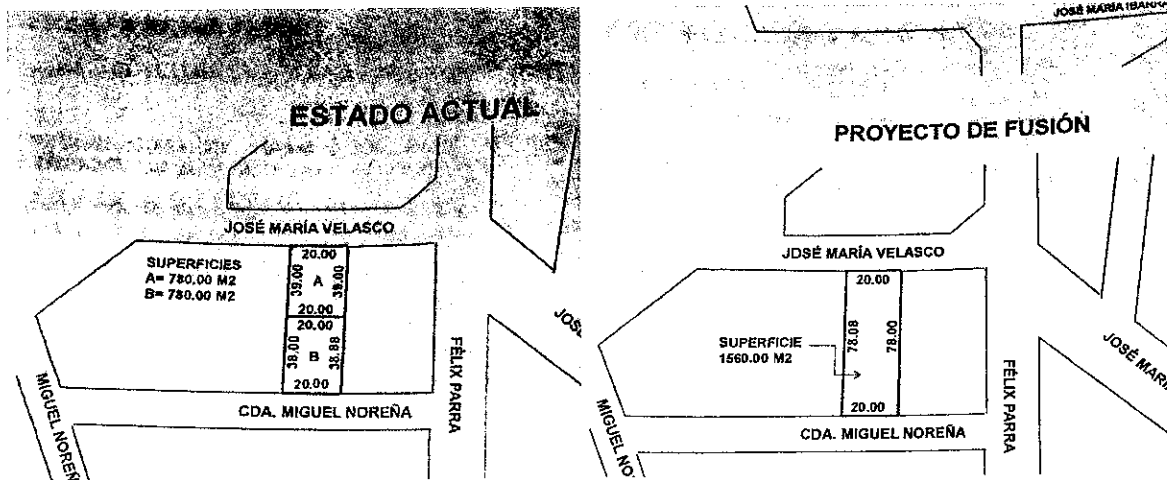
Calle José María Velasco número 65



Cerrada de Miguel Noreña número 30

Sobre el particular, mediante oficio DDU/110/2018, de fecha 30 de enero de 2018, el Director de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, remitió copia simple de la Licencia de Fusión de los predios ubicados en José María Velasco 65 y Cerrada Miguel Noreña 30, Colonia San Jose Insurgentes, con número de folio 0051, la cual dio como resultado una superficie total de 1,560 m², como se muestra en la siguiente imagen: -----





Asimismo, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2665, expedida en fecha 12 de enero de 2017, en la que se asigna al predio objeto de denuncia el número 65 de la Calle Jose Maria Velasco.

En el caso concreto, el predio objeto de denuncia es el resultado de la fusión de los predios en comento, que conforman una superficie de 1560 m², lo cual quedó autorizado mediante la Licencia de Fusión folio 0051, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 127 y 129 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.

Zonificación asignada a partir de la fusión

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda por cada 100 m² de terreno (H 3/20/B).

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable H 3/20 B, se permite lo siguiente: --

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
1560 m ²	1,248 m ² 80 %	312 m ² equivalente al 20 %	3,744 m ²	3	16

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de **3,744 m²**, en **3 niveles**, desplantados en 1,248 m², área



libre de 312 m² y la construcción de 16 viviendas.-----
En ese sentido, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos de construcción que se ejecutan en el sitio, notificado en fecha 28 de noviembre de 2017; sin respuesta.-----

De las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez el proyecto cuenta con el Certificado Único de Zonificación del Suelo folio **79771-151ALIV16**, expedido en fecha 5 de diciembre de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde asigna 312 m² de superficie de área libre, 1,248 m² de superficie de desplante, 3,744 m² de superficie máxima de construcción y número de viviendas permitidas 16.-----

En conclusión el proyecto investigado es el resultado de la fusión de 2 predios, cuenta con Licencia de Fusión con número de folio 0051 de los predios ubicados en Calle Jose Maria Velasco 65 y Cerrada Miguel Noreña 30; cuenta Certificado Único de Zonificación folio 79771-151ALIV16, expedido en fecha 5 de diciembre de 2016 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica como permitido un proyecto para la construcción de 16 viviendas en 3 niveles, que se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

En materia de construcción (demolición, obra nueva y medidas de seguridad)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, que ostenta letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ0059-17 y del Registro de Manifestación de



Construcción folio FBJ0160-17, al interior se aprecia el desplante de un cuerpo constructivo conformado por sótano y primer nivel.-----

Al respecto, mediante oficio UDMLEC/0267/2018, de fecha 1 de febrero de 2018, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, remitió copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0059-17, expedida en fecha 13 de febrero de 2017, para la demolición de una superficie de 1,107.96 m².-----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0160-17, con vigencia del 22 de junio de 2017 al 22 de junio de 2020, para un proyecto con las siguientes características:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
FBJ-0160-17	1,560 m ²	1,105 m ² equivalente 70.83 %	455 m ² equivalente al 29.17 %	5,995 m ² 2,650 m ² b.n.b	3	1	16

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **79771-151ALIV16**, expedido en fecha 5 de diciembre de 2016, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde permite 312 m² de superficie de área libre, 1,248 m² de superficie de desplante, 3,744 m² de superficie máxima de construcción y número de viviendas permitidas 16.-----
4. Memoria descriptiva arquitectónica para un proyecto con uso habitacional para 16 viviendas; 1 sótano y un semisótano para 50 cajones de estacionamiento (sótano) y 5 cajones de estacionamiento (semisótano).-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de 16 viviendas en 3 niveles de altura, superficie de área libre de 455 m² equivalente al 29.17%, superficie total de construcción de 5,995 m², sótano y semisótano con una superficie de construcción de 2,650.50 m² que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 3,344.50 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Delegacional en comento.-----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio objeto de denuncia es resultado de una fusión de 2 predios ubicados en Calle José María Velasco 65 y Cerrada Miguel Noreña 30, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, autorizado mediante la Licencia de Fusión folio 0051, por la Delegación Benito Juárez y asignando mediante Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2665, el número 65 de la Calle Jose Maria Velasco con superficie total de **1,560 m²**.-----
2. Al predio investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Demarcación, le aplica la zonificación **H 3/20 B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m²).-
3. El predio objeto de investigación cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 79771-151ALIV16, expedido en fecha 5 de diciembre de 2016**, el cual certifica la zonificación antes descrita y se permite la construcción de 16 viviendas en 3 niveles de altura.-----
4. Durante el último reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapias metálicas, al interior se aprecia el desplante de un cuerpo constructivo conformado por sótano y primer nivel, que ostenta letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ0059-17 y del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ0160-17.-----
5. Los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0059-17, expedida en fecha 30 de enero de 2017, para la demolición de una superficie de 1,107.96 m².-----
6. El proyecto **cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** tipo B folio FBJ-0160-17, para un proyecto de 16 viviendas en 3 niveles, superficie de área libre de 455 m² equivalente al 29.17%, superficie total de construcción de 5,995 m² y un semisótano, lo que se apega a la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar visita de verificación en materia de construcción a efecto de corroborar que los trabajos que se ejecutan en el predio de mérito se apeguen a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0160-17, de ser el caso imponer las sanciones procedentes.-----



8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción con folio FBJ-0160-17.-----

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 la persona denunciante a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/ICP/GBM



