CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-2524-SOT-1008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 NOV 2016 ----------

La Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria 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-2016-2524-SOT-1008, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de septiembre de 2016, una persona que en apego al articulo 186 Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en Avenida Amores número 219, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez. ----------

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

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

El predio ubicado en Avenida Amores número 219, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, asignándoles la zonificación H/**4/20/60/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m^2, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m^2 de terreno); así mismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Amores tramo K – L de: Obrero Mundial a Diagonal San Antonio, la cual le otorga la zonificación **HC/4/20/60/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos

de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m², Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). ----------

Adicionalmente, con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), en relación con los datos de superficie del predio obtenidos de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0309-A, se identificó que el predio de mérito tiene una superficie de 1,897.79 m², de lo que se obtiene lo siguiente: ----------

Superficie de los predios	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Número de viviendas factibles**
1,897.79 m²	(superficie total del terreno por 0.80) 1,518.23 m² equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 379.56 m² equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 6,072.92 m²	(superficie máxima de construcción entre 60 m² = 101.21) **101 viviendas**

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se llevaba a cabo la preparación del terreno y se identificó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-257-16. ----------

Al respecto, el representante legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-257-16, con vigencia del 25 de agosto de 2016 al 25 de agosto de 2019, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido el 16 de mayo de 2016, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0309-A y planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08, A-09 y A-10. ----------

Adicionalmente, de la información proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Delegacional de la Delegación Benito Juárez, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-257-2016, con vigencia del 25 de agosto de 2016 al 25 de agosto de 2019, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Superficie cuantificable y no cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
1,897.79 m²	1,505.54 m² 79.34%	392.25 m² equivalente al 20.66%	9,795.49 m²	6,065.40 m² y 3,729.85 m² (sótanos)	4 y 52 respectivamente

Así las cosas, lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-257-2016, se apega a las densidades e intensidades permitidas de conformidad con la Norma de Ordenación General número 1.---

En todo caso, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-257-2016, coincida con lo ejecutado. ----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Avenida Amores número 219, Colonia del Valle, Delegación Benito Juárez**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, le aplica la zonificación **H/4/20/60/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m^2, Densidad Media 1 vivienda cada 50 m^2 de terreno); así mismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Amores tramo K – L de: Obrero Mundial a Diagonal San Antonio, la cual le otorga la zonificación **HC/4/20/60/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m^2, Densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, en el que se llevaba a cabo la preparación del terreno y se identificó el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-257-16. ----------

3. Para las actividades de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-257-2016, con vigencia del 25 de agosto de 2016 al 25 de agosto de 2019, para la construcción de 52 viviendas en 4 niveles de altura con una superficie de desplante de 1,505.54 m^2, superficie máxima de construcción de 6,065.40 m^2 y área libre de 392.25 m^2 equivalente al 20.66 % de la superficie del predio, apegándose a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. ----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-257-2016, coincida con lo ejecutado. ----------

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. ----------

Expediente: PAOT-2016-2524-SOT-1008

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los articulos 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 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 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------