

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 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, fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número **PAOT-2017-2191-SOT-910**, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 13 de julio de 2017, 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 fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Algeciras, número 39, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimientos de los hechos y se solicitó información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 Bis 4, 25 fracciones I, III, IV, VII y IX 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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



1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 21 de julio de 2000, le corresponde la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); le aplica la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo, para incremento de niveles; se ubica en Área de Conservación Patrimonial cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Del reconocimiento de hechos realizado al predio objeto de investigación, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por un cuerpo constructivo de 4 niveles.-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto en fecha 24 de agosto de 2017, quien se ostentó como representante del comité de vigilancia del condominio, ingresó escrito a esta Unidad Administrativa, anexando copia simple, entre otras, de las siguientes documentales.-----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13741-151GAJU15 de fecha 6 de marzo de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
2. Dictamen Técnico en Área de Conservación Patrimonial, oficio No. SEDUVI/CGDAU/DPCU/2055/2013, de fecha 29 de noviembre de 2013 expedido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 13741-151GAJU15, de fecha de expedición 06 de marzo de 2015, que le asigna la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), y por aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo, **le incrementa la altura de la edificación en 1 nivel**, por lo que le asigna la zonificación **H/4/16.66** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 16.66% de área libre), superficie total del predio 307.00m², superficie máxima de construcción 1001.73m², viviendas máximas permitidas 10.-----

Esta Subprocuraduría solicito a la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen Técnico para la



realización de trabajos de obra nueva en el predio objeto de investigación; mediante oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2924/2017, de fecha 31 de octubre de 2017, informó que emitió dictamen técnico favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial, **para llevar a cabo el proyecto de obra nueva para la construcción de 10 viviendas en 4 niveles (P.B. + 3 niveles) con una altura máxima de 10.93 metros y una superficie de construcción sobre el nivel de banqueta de 1,004.80m².**-----

Del análisis de los documentales que integran el expediente de mérito, se concluye que el inmueble edificado se adecua a la zonificación que le asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13741-151GAJU15 de fecha 6 de marzo de 2015, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2. Construcción (obra nueva)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en el predio objeto de investigación, un inmueble totalmente edificado y habitado, conformado por un cuerpo constructivo de 4 niveles. -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto en fecha 24 de agosto de 2017, quien se ostentó como representante del comité de vigilancia del condominio, ingresó escrito a esta Unidad Administrativa, anexando copia simple, entre otras, de las siguientes documentales.-----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con registro RBJ-0174-14; vigente del 19 de junio de 2014 al 19 de junio de 2017. -----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 01256/2013, de fecha de expedición 10 de julio de 2013.-----
3. Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-0557-15, con fecha 27 de agosto de 2015.-----
4. Memoria Técnico Descriptiva y 8 planos arquitectónicos registrados por la delegación Benito Juárez.-----

Por su parte, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acreditaron las actividades de construcción en el predio ubicado en calle Algeciras número 39, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez; mediante oficio UDMLEC/1612/2017 de fecha 24 de agosto de 2017, envió copia simple de las documentales antes descritas, las cuales concuerdan, en todas sus partes, con las presentadas por el representante de vigilancia del condominio.-----



La edificación objeto de denuncia conto con Registro Manifestación de Construcción número RBJ-B-0174-14; para la edificación de 10 viviendas en 4 niveles, superficie del predio de 300.64m², superficie de desplante de 240.60m², superficie total por construir 1015.90 m² y área libre de 60.14m² (19.97%).--

Del análisis de los documentales que integran el expediente de mérito, se concluye que la edificación objeto de la investigación se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva y Proyecto Arquitectónico ingresados en la Delegación Benito Juárez.-----

Cabe señalar que del 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 calle Algeciras número 39, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Insurgentes Mixcoac", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 21 de julio de 2000, le corresponde la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); así también le es aplicable la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo, que permite el incremento de niveles; se encuentra en Área de Conservación Patrimonial, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13741-151GAJU15 de fecha 6 de marzo de 2015, con aplicación de la Norma de Ordenación Particular de Área Libre de Construcción y Recarga de Agua Pluvial al Subsuelo, que le permite la zonificación **H/4/16.66** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 16.66% de Área Libre), superficie del predio 307.00 m² y superficie máxima de construcción 1010.15 m².-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio objeto de investigación un inmueble totalmente edificado y habitado conformado por 4 niveles.-----
3. La edificación del inmueble se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RBJ-B-0174-14; para la edificación de 10 viviendas en 4 niveles, superficie del predio de 300.64m², superficie de desplante de 240.60m², superficie total por construir 1015.90 m² y área libre de 60.14m² (19.97%); y cuenta con dictamen técnico favorable de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-2191-SOT-910

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, emitió Autorización de Uso y Ocupación, en fecha 27 de agosto de 2015. -----

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.-----

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 del Distrito Federal.-----



REMG/OP/GBM



