CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-1342-SOT-501

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 ENE 2017 .----------

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 VI, 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-2016-1342-SOT-501,** relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de mayo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) por los trabajos ejecutados en cerrada de Miguel Noreña, número 29, colonia San José Insurgentes, delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 27 de mayo de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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 construcción, como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.----------

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 42991-181VAMA11, expedido en fecha 20 de septiembre de 2011, el cual le aplica 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, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, y le asigna la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, por ubicarse en el 1° primer territorio se permite el incremento de hasta un nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), con la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad. ----------

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de acabados (instalación de cancelería, ventanas, entre otras), de un inmueble conformado por 6 niveles y semisótano, con un avance de obra del 90%.----------

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/15217/2016, de fecha 05 de julio de 2016, que se detectó un error en la ubicación del predio, ya que éste se encuentra en el 2° territorio, que es área comprendida entre Circuito Interior y Anillo Periférico, donde de acuerdo a la Norma General de ordenación 26, le corresponde la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% de área libre), adicional a lo anterior, por ubicarse en el 2° territorio se permite el incremento de hasta 2 niveles, concluyendo que se otorgó 1 nivel menos en la zonificación directa, así como 2 niveles menos en el incremento de altura por sustentabilidad.----------

Cuenta también con Corrida Financiera presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano para la emisión de dicho Certificado, la cual señala que se construirán 36 viviendas con un costo unitario de **$545,857.00**.----------

Es importante señalar que el presente rubro también fue materia de investigación dentro del expediente PAOT-2014-572-SOT-286, concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 19 de diciembre de 2016, en la que se determinó que correspondía a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del entonces Distrito Federal, informar sobre el cumplimiento pleno a los resolutivos establecidos en la Resolución expediente INVEADF/OV/DUYUS/1065/2014, entre los cuales se establece el estado de clausura para el predio en comento.----------

Al respecto, mediante oficio INVEADF/CJ/DC/2336/2015, de fecha 29 de diciembre de 2015, dicha Coordinación informó que a dicho procedimiento se interpusieron los juicios contenciosos V-40515/2014 y acumulados III-533307/14 y IV-26310/2015, y II-59706/2015, los cuales se encuentran en trámite. Posteriormente emitió una nueva orden de visita con el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1726/2015, en el que ordenó la imposición de medidas cautelares. En dicho procedimiento se interpuso el juicio contencioso V-12113/2016, por incumplimiento a la suspensión concedida y se ordenó el levantamiento del estado de clausura y retiro de sellos.----------

Por lo anterior, Acorde al Resultado de la Investigación del expediente PAOT-2014-572-SOT-286, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guardan los juicios de nulidad V-40515/2014 y acumulados III-533307/14 y IV-26310/2015, y II-59706/2015, así como V-12113/2016, en contra de los procedimientos administrativos INVEADF/OV/DUYUS/1065/2014, e INVEADF/OV/DUYUS/1726/2015, respectivamente.----------

En materia de construcción (obra nueva)

De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de acabados (instalación de cancelería, ventanas, entre otras), con un avance de obra del 90%.----------

Cuenta con los siguientes Registros de Manifestación de Construcción:

FOLIO	VIGENCIA	MODALIDAD	VIVIENDAS	NIVELES	SUP. TOTAL DE CONSTRUCCIÓN
RBJB-119-06	19-09-06 al 19-09-09	Obra nueva	5	3	1387.5 m^2
RBJB-0175-12	02-07-09 al 02-07-12	Ampliación, modificación	Sin dato	Sin dato	Sin dato
RBJB-0534-12	02-07-12 al 02-07-15	Ampliación, modificación	18	6	(+1315.26)= 2,702,76 m^2

Asimismo, para la etapa de acabados, cuenta con Aviso de realización de obras, en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, presentado ante la delegación Benito Juárez en fecha 13 de enero de 2016.----------

Es importante señalar que el presente rubro también fue materia de investigación y análisis dentro del expediente PAOT-2014-572-SOT-286, concluido mediante Resolución Administrativa de fecha 19 de diciembre de 2016. En seguimiento a dicho instrumento, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Benito Juárez, llevar a cabo visita de verificación en materia de construcción al inmueble objeto de investigación, sin que a la fecha de emisión de la presente se tenga respuesta por parte de esa unidad administrativa.----------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez, realizar visita de inspección ocular, a efecto de constatar que los trabajos ejecutados se apeguen a lo manifestado; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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 cerrada de Miguel Noreña, número 29,colonia San José Insurgentes, delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles de

altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.----------

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio número 42991-181VAMA11, expedido en fecha 20 de septiembre de 2011, el cual le aplica 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, la cual incrementa las densidades e intensidades permitidas, y le asigna la zonificación directa H/5/20 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre); asimismo, por ubicarse en el 1° primer territorio se permite el incremento de hasta un nivel de construcción, correspondiéndole la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre), con la incorporación de los Criterios de Sustentabilidad. ----------

2. Cuenta con Corrida Financiera presentada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano para la emisión de dicho Certificado, la cual señala que se construirán 36 viviendas con un costo unitario de **$545,857.00**.----------

3. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/15217/2016, de fecha 05 de julio de 2016, que se detectó un error en la ubicación del predio, ya que éste se encuentra en el 2° territorio, que es área comprendida entre Circuito Interior y Anillo Periférico, donde de acuerdo a la Norma General de ordenación 26, le corresponde la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% de área libre), adicional a lo anterior, por ubicarse en el 2° territorio se permite el incremento de hasta 2 niveles, concluyendo que se otorgó 1 nivel menos en la zonificación directa, así como 2 niveles menos en el incremento de altura por sustentabilidad.----------

4. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de acabados (instalación de cancelería, ventanas, entre otras), de un inmueble conformado por 6 niveles y semisótano, con un avance de obra del 90%.----------

5. Acorde al Resultado de la Investigación del expediente PAOT-2014-572-SOT-286, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guardan los juicios de nulidad V-40515/2014 y acumulados III-533307/14 y IV-26310/2015, y II-59706/2015, así como V-12113/2016, en contra de los procedimientos administrativos INVEADF/OV/DUYUS/1065/2014, e INVEADF/OV/DUYUS/1726/2015, respectivamente.----------

6. Los trabajos de obra nueva se ejecutaron en apego al Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0534-12, en su modalidad de ampliación y modificación, para la construcción de 18 viviendas en 6 niveles. ----------

7. Los trabajos de acabados, se llevan a cabo con base en el Aviso de realización de obras, en apego al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, presentado ante la delegación Benito Juárez en fecha 13 de enero de 2016.----------

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la delegación Benito Juárez, realizar visita de inspección ocular, a efecto de constatar que los trabajos ejecutados se apeguen a lo manifestado; en caso contrario, dar vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación territorial, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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: ----------

---------- **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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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.----------

EMG/GP/XGLA