



Expediente: PAOT-2019-1984-SOT-841

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1984-SOT-841, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de mayo de 2019, 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 la materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, por las actividades realizadas en calle Patricio Sanz número 754, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de junio de 2019. -----

Para la atención de la investigación, 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, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 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), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

En este sentido, de los hechos investigados, 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, al predio investigado le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano en etapa de acabados en el segundo nivel, sin letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las



Expediente: PAOT-2019-1984-SOT-841

manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 01 de julio de 2019, se recibió correo electrónico de una persona que se ostentó como representante legal de la inmobiliaria del predio objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y remitió, entre otras, copia simple de: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 14062-151PAAN17D, de fecha 27 de abril de 2017, el cual certifica la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), para la construcción de hasta 9 viviendas en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción de 1,467.67 m², en el predio con superficie de 458.65 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H 4/20/M	458.65	91.73	20	366.92	80	1,467.68	9	4
CUZUSD 14062-151PAAN17D	458.65	91.73	20	366.92	80	1,467.67	9	4

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 14062-151PAAN17D, de fecha 27 de abril de 2017, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

2. En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano en etapa de acabados en el segundo nivel, sin letrero con los datos de la obra. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 01 de julio de 2019, se recibió correo electrónico de una persona que se ostentó como representante legal de la inmobiliaria del predio objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y remitió, entre otras, copia simple de: -----

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RBJB-0003-17, de fecha 20 de enero de 2017, para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,451.09 m², con una superficie de desplante de 360.45 m² y una superficie de área libre de 97.30 m² equivalente al 21.26% de la superficie del predio de 457.75 m². -----
2. Dictamen de factibilidad de servicios DESU/1070973/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016, para la construcción de 9 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,451.09. m². -----



Expediente: PAOT-2019-1984-SOT-841

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio DDU/2019/1607, de fecha 27 de junio de 2019, remitió copias simples del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio RBJB-0003-17, así como Dictamen de factibilidad de servicios DESU/1070973/2016, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador, conforme lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles	Cajones
		m ²	%	m ²	%				
CUZUSD 14062-151PAAN17D	458.65	91.73	20	366.92	80	1,467.67	9	4	
RMC RBJB-0003-17	457.75	97.30	21.26	360.45	78.74	1,964.78 total 1,451.09 snb 444.03 bnb	9	4	28

Asimismo, se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el inmueble denunciado y en caso contrario, realizar una visita de inspección imponiendo las medidas de seguridad o sanciones aplicables; **sin respuesta.** -----

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio RBJB-0003-17, el cual se apega al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 14062-151PAAN17D, de fecha 27 de abril de 2017. -----

Por lo anterior, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, 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, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJB-0003-17 vigente al 20 de enero de 2020. -----

Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del Dictamen de factibilidad de servicios DESU/1070973/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016, para la construcción de 9 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,451.09. m2 y en caso contrario realizar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad o sanciones aplicables. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. -----



Expediente: PAOT-2019-1984-SOT-841

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Patricio Sanz número 754, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno).-----

Cuenta con Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 14062-151PAAN17D, de fecha 27 de abril de 2017, el cual certifica la zonificación antes descrita. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano en etapa de acabados en el segundo nivel, sin letrero con los datos de la obra. -----
3. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RBJB-0003-17, de fecha 20 de enero de 2017, para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,451.09 m², con una superficie de desplante de 360.45 m² y una superficie de área libre de 97.30 m² equivalente al 21.26%, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con número de folio 14062-151PAAN17D, de fecha 27 de abril de 2017.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, 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, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJB-0003-17 vigente al 20 de enero de 2020.-----
5. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar la existencia del Dictamen de factibilidad de servicios DESU/1070973/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016, para la construcción de 9 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,451.09. m² y en caso contrario realizar visita de inspección e imponer las medidas de seguridad o sanciones aplicables. -----

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-1984-SOT-841

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGP/EBP