



Expediente: PAOT-2019-405-SOT-157

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-2019-405-SOT-157, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de enero 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades realizadas en calle Cerrada San Antonio número 12, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1 de febrero de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos 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) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes de la Alcaldía 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/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes de la Alcaldía Benito Juárez.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de obra nueva en 3 niveles y semisótano con varilla para el



Expediente: PAOT-2019-405-SOT-157

cuarto nivel, con letrero que refiere los datos de la licencia de construcción FBJ-0113-18, con persianas en todos los departamentos. -----

De la consulta de las normas particulares y demás instrumentos de planeación del Programa Parcial en mención, se obtiene la "Norma para impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa parcial", la cual refiere que con el propósito de impulsar la construcción de vivienda, en los predios con zonificación Habitacional se autorizan hasta 2 niveles adicionales a los que se establece en este Programa Parcial, únicamente para los proyectos que construyan vivienda, siempre y cuando cumpla con un 20% adicional a las necesidades de estacionamiento que establece el Reglamento de Construcciones, el número de niveles y el área libre se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: -----

Superficie del predio m ²	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Mas de 250 y hasta 500	4	30
Mas de 500 y hasta 750	5	30
Mas de 750 y hasta 1000	6	35

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/003398/2019, de fecha 19 de julio de 2019, la Dirección de Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la aplicación de la Norma antes referida. -----

Por su parte, 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 18 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como responsable de la obra objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:-----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21153-151ESRO18, de fecha 17 de abril de 2018, el cual certifica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre), para la construcción de 3 niveles, con una superficie máxima de construcción de 847.20 m², en el predio con superficie de 353.00 m², conforme a lo siguiente: -----

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
H/3/20	353.00	70.6	20	282.40	80	847.20	3
CUZUS 21153-151ESRO18	353.00	70.6	20	282.40	80	847.20	3

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 folio



Expediente: PAOT-2019-405-SOT-157

21153-151ESRO18, de fecha 17 de abril de 2018, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes de la Alcaldía Benito Juárez.

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de obra nueva en 3 niveles y semisótano con varilla para el cuarto nivel, con letrero que refiere los datos de la licencia de construcción FBJ-0113-18, con persianas en todos los departamentos.

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 18 de febrero de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como responsable de la obra objeto de denuncia, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras, copia simple de:

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0113-18, vigente del 8 de junio de 2018 al 8 de junio de 2021, para la construcción de 11 viviendas en 3 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 844.80 m², con una superficie de desplante de 281.60 m² y una superficie de área libre de 70.40 m² equivalente al 20% de la superficie del predio.

En virtud de lo anterior y efecto 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/2019/1475, de fecha 31 de mayo de 2019, remitió copias simples del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0113-18, 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
		m ²	%	m ²	%			
CUZUS 21153-151ESRO18	353.00	70.6	20	282.40	80	847.20		3
RMC FBJ-0113-18 08 de Junio de 2018 al 08 de Junio de 2021	352.00	70.40	20	281.60	80	Total: 1,196.80 Snb: 844.80 Bnb: 352.00	11	3

Al respecto, del análisis realizado las documentales antes descritas, se desprende que la construcción denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con folio FBJ-0113-18, vigente al 8 de junio de 2021, el cual se apegó al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21153-151ESRO18, por lo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, el proyecto de construcción se adecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial en comento.



Expediente: PAOT-2019-405-SOT-157

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 FBJ-0113-18, al 8 de junio de 2021.

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, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Cerrada San Antonio número 12, colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes de la Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre). Existen potenciadores que permiten el incremento de hasta 4 niveles en el predio denunciado.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que certifique niveles adicionales a los permitidos en la zonificación en comento.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21153-151ESRO18, de fecha 17 de abril de 2018, el cual certifica la zonificación antes descrita.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de obra nueva en 3 niveles y semisótano con varilla para el cuarto nivel, con letrero que refiere los datos de la licencia de construcción FBJ-0113-18, con indicios de estar habitado.
- La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0113-18, vigente del 8 de junio de 2018 al 8 de junio de 2021, para la construcción de 11 viviendas en 3 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 844,80 m², con una superficie de desplante de 281.60 m² y una superficie de área libre de 70.40 m² equivalente al 20% de la superficie del predio, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21153-151ESRO18, por lo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, el proyecto de construcción se adecua a la zonificación que le establece el Programa Parcial en comento.
- 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 FBJ-0113-18, al 8 de junio de 2021.



Expediente: PAOT-2019-405-SOT-157

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos u omisiones que pudieran constituir violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial de la Ciudad de México, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

TERCERO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez para los efectos precisados en el apartado que antecede.

CUARTO.- 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