



Expediente: PAOT-2019-639-SOT-254

Ciudad de México, a **24 OCT 2019** RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2 y 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-639-SOT-254, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de febrero 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en Avenida Lago número 9, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de febrero de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV BIS, 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 construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: alta, 1 vivienda cada 33.0 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble (edificio de departamentos) de 4 niveles de altura, en etapa de acabados casi concluidos, en la fachada se encontró lona con datos de la "Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0183-17, con vigencia 05/julio/2019", al momento de la diligencia se observaron trabajadores de la construcción en movimiento y se percibió olor a pintura fresca.

Al respecto, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realice las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, así como aportar el soporte documental que acredite los trabajos de construcción.



Expediente: PAOT-2019-639-SOT-254

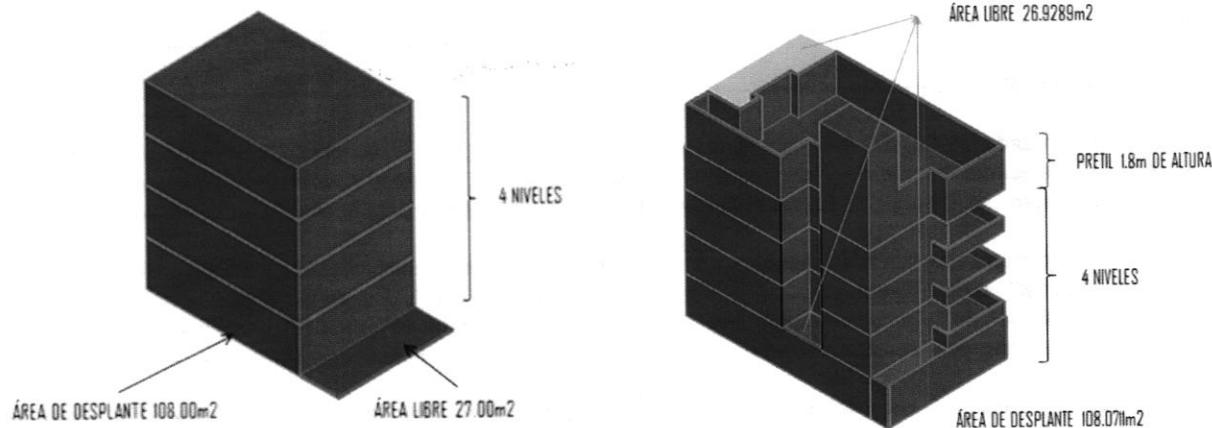
Al respecto, mediante escrito quien se ostentó como propietario realizó diversas manifestaciones y presentó documentales en copia simple dentro de las cuales se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción, la memoria descriptiva arquitectónica y los planos arquitectónicos.

Por otro lado, se solicitó a la Alcaldía Benito Juárez, informar si el predio de referencia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades.

Al respecto, esa Alcaldía informó que para el predio ubicado en Avenida Lago número 9, Colonia Nativitas, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con vigencia del 05 de julio 2017 al 05 de julio 2019, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico y el Proyecto de Protección a Colindancia, para una obra consistente en 3 viviendas con una altura de cuatro niveles en una superficie de construcción total de 432.30m².

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los planos arquitectónicos, se advierte una diferencia de 15.34 m² adicionales a la superficie máxima de construcción permitida. Se anexa tabla comparativa y representación gráfica.

	PDDU	CUZUS	Registro M.C. "B"	Memoria	Planos arquitectónicos
Uso de suelo	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Superficie de predio	135.00m ²	135.00m ²	135.00m ²	135.00m ²	135m ²
Área de desplante	80%	108.00m ² (80%)	104.00m ²	104.00m ²	108.0711m ²
Área libre	20%	27.00m ² (20%)	31.00m ² (22.96%)	31.00m ² (22.96%)	26.9289m ²
Niveles s.n.b.	4	4	4	4	4, un cubo de escaleras y un pretel de 1.80m de altura
Cajones de estacionamiento	-	-	6 cajones	6 cajones	6 cajones
Número de viviendas	Una cada 33.00m ² de terreno	4 viviendas	3 viviendas	3 viviendas	3 viviendas
Superficie total de construcción	432.00m ²	432.00m ²	432.30m ²	432.00m ²	447.3491m ²



En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, realizar la revisión al proyecto constructivo registrado en

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



Expediente: PAOT-2019-639-SOT-254

la Manifestación de Construcción particularmente respecto de las superficies máximas de construcción, área libre y área de desplante, así como requerir al desarrollador que adegue el proyecto a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y en cumplimiento con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

No obstante, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al expediente que se formó con motivo del Registro de Manifestación de Construcción referido se advirtió la existencia del Aviso de Terminación de Obra de Manifestación de Construcción, así como Autorización de Uso y Ocupación de fecha 14 de junio de 2019. -----

Durante los últimos reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 4 niveles, con lonas de publicidad con información sobre la venta de departamentos nuevos, sin observar trabajos ni la ocupación del mismo. -----

En conclusión, la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 05 de julio 2017 al 05 de julio 2019; cuyo proyecto registrado en los planos arquitectónicos, cuenta con una diferencia de 15.24 m² adicionales a la superficie máxima de construcción permitida. Sin embargo, actualmente la obra cuenta con Autorización de Uso y Ocupación por parte de la Alcaldía Benito Juárez. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar la revisión al proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción particularmente respecto de las superficies máximas de construcción, área libre y área de desplante, así como requerir al desarrollador que adegue el proyecto a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez y en cumplimiento con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Lago número 9, Colonia Nativitas, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: alta, 1 vivienda cada 33.0 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble (edificio de departamentos) de 4 niveles de altura, en etapa de acabados casi concluidos, en la fachada se encontró lona con datos de la "Manifestación de Construcción tipo B, con vigencia 5 de julio de 2019, al momento de la diligencia se observaron trabajadores de la construcción en movimiento y se percibió olor a pintura fresca. -----
3. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B con vigencia del 05 de julio 2017 al 05 de julio 2019, para una obra consistente en 3 viviendas con una altura de cuatro niveles en una superficie de construcción total de 432.30m². -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-639-SOT-254

4. Los planos arquitectónicos cuyo proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción, cuenta con una diferencia de 15.34 m² adicionales a la superficie máxima de construcción permitida; así como con Autorización de Uso y Ocupación de fecha 14 de junio de 2019. -----

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 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 Alcaldía Benito Juárez por 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANCA/WPB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400