

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-122-SOT-109

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 OCT 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, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-SOT-122-SOT-109, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 18 de diciembre de 2017, el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, instruyó el inicio de investigación de oficio por parte de esta Unidad Administrativa a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva) en el predio ubicado en calle Saratoga número 605, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, misma que fue radicada en esta Subprocuraduría mediante acuerdo de fecha 09 de enero de 2018. -----

Para la atención de la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, 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 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 construcción (demolición y obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Saratoga número 605, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, se observó un



inmueble en proceso de construcción en etapa de acabados consistente en un semisótano con una altura de 1.75 m sobre nivel de banquetta con 3 niveles de altura.-----



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 3 niveles

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.00 m² de superficie total de terreno).-----

Asimismo, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio número 57065-151CHGU17 de fecha de expedición 21 de agosto de 2017 en el que se establece lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (20%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (336.00 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
420.00 m ²	3	84.00 m ²	336.00 m ²	(336.00)(3)= 1,008.00 m ²	13

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 13 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 84 m² que corresponde al 20% del predio y superficie total de construcción de 1,008.00 m².-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 3 niveles en el predio ubicado en calle Saratoga número 605, Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez se apega a la zonificación



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-122-SOT-109

aplicable H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.00 m² de superficie total de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez. -----

2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio investigado no se constataron actividades de demolición. Sobre los tapiales se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Benito Juárez con número de expediente CU/OV/688/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017, así como letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0269-17. -----

Por lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-5451-2018 emitido por esta Entidad se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno Alcaldía Benito Juárez informar si cuenta con el procedimiento bajo el número de expediente CV/OV/688/2017 con fecha 14 de diciembre de 2017, en su caso el estado que guarda y remita copia de la resolución administrativa que hubiera emitido. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con Licencia de Construcción Especial para Demolición Total folio FBJ-0819-16 número 16/14/410/2016 en una superficie de 393.23 m². -----

En cuanto a la obra nueva dicha, Dirección informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FBJ-0269-17 de fecha 08 de septiembre de 2017 del que se desprende que la superficie del predio es de 420.00 m², con 3 niveles de altura, superficie de construcción total sobre nivel de banqueta 1,007.79 m², superficie de construcción total bajo nivel de banqueta de 375.29 m², superficie total de construcción de 1,383.08 m², para 11 viviendas con superficie de desplante de 322.85 m² con 14 cajones de estacionamiento, área libre de 97.15 m² y un semisótano. Asimismo, informó que cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 1560 de fecha de expedición 08 de septiembre de 2015; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 57065-151CHGU17 de fecha de expedición 21 de agosto de 2017; Memoria Descriptiva y Protección a Colindancias, entre otros.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en calle Saratoga número 605, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, contó con Licencia de Construcción Especial para Demolición y con Registro de Manifestación de construcción tipo "B", para obra nueva con folio FBJ-0269-17 de fecha 08 de septiembre de 2017 del que se desprende que la superficie del predio es de 420.00 m², con 3 niveles de altura, superficie de construcción total sobre nivel de banqueta 1,007.79 m², superficie de construcción total bajo nivel de banqueta de 375.29 m², superficie total de construcción de 1,383.08 m², para 11 viviendas con una superficie de desplante de 322.85 m² con 14 cajones de estacionamiento,



área libre de 97.15 m² y un semisótano, que se apega a la zonificación señalada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el último de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Saratoga número 605, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez, se observó un inmueble en construcción en etapa de acabados consistente en un semisótano con altura de 1.75 m sobre nivel de banqueteta y 3 niveles de altura.-----
2. Al predio ubicado en calle Saratoga número 605, colonia Portales Norte, Alcaldía Benito Juárez de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20/A (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: una vivienda cada 33.00 m² de superficie total de terreno).-----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 57065-151CHGU17 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que conforme a la zonificación aplicable, permite la construcción de 13 viviendas en 3 niveles de altura, en una superficie de desplante de 336 m², con área libre mínima de 84.00 m² y superficie máxima total de construcción de 1,008 m².-----
4. Los trabajos de demolición en el predio investigado contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición Total folio FBJ-0819-16 número 16/14/410/2016 en una superficie de 393.23 m².-----
5. La construcción objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FBJ-0269-17 de fecha 08 de septiembre de 2017 del que se desprende que la superficie del predio es de 420.00 m², con 3 niveles de altura, superficie de construcción total sobre nivel de banqueteta 1,007.79 m², superficie de construcción total bajo nivel de banqueteta de 375.29 m², superficie total de construcción de 1,383.08 m², para 11 viviendas con una superficie de desplante de 322.85 m² con 14 cajones de estacionamiento, área libre de 97.15 m² y un semisótano.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-122-SOT-109

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Alcaldía Benito Juárez substanciar el procedimiento iniciado bajo el número de expediente CU/OV/688/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017 en el predio investigado, solicitado por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-5451-2018, y en su caso informe el estado que guarda y remita copia de la resolución administrativa que hubiera emitido.-----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Alcaldía Benito Juárez, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MMS/MTG

