

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 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 1, 2, 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-2017-3464-SOT-1403, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre de 2017, 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: niveles) y construcción (obra nueva), en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de 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 I, III, IV, IV Bis, 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, y 90 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: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1.- En materia de desarrollo urbano (niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Amores, en su tramo K-L;



Expediente: PAOT-2017-3464-SOT-1403

comprendido de Obrero Mundial a Diagonal San Antonio, la cual le asigna la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [en donde la vivienda debe tener una superficie mínima de 60 m²]).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de noviembre y 15 de octubre de 2018, en el predio ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se identificó la construcción de un inmueble de 4 torres con 4 niveles de altura cada una. Se observó en el primer reconocimiento de hechos una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-257-16 (ver imagen).-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 15 de octubre de 2018

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona que se ostentó como Representante Legal del inmueble investigado, compareció mediante del escrito ingresado en esta Procuraduría en fecha 16 de noviembre de 2017, a través del cual realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Escritura pública número 140, 727, emitida en fecha 25 de setiembre de 2013, por el titular de Notaria número 21 del entonces Distrito Federal.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 309A, expedida en fecha 18 de noviembre de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano de la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2017-3464-SOT-1403

3. Registro de Manifestación de Construcción número RBB-257-16, tramitado ante la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----
4. Memoria arquitectónica del proyecto objeto de denuncia.-----
5. Veintidós planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación-----
6. Estudio de protección a colindancias.-----
7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido en fecha 16 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende la publicación del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido en fecha 16 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio investigado, el cual certifica como permitida la construcción de 4 niveles de altura. -----

Ahora bien, considerando la zonificación que asigna al predio la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad Amores, HC/4/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [en donde la vivienda debe tener una superficie mínima de 60 m²]), así como la superficie total del predio de 1,897.799 m² de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción del Proyecto investigado, se permite un proyecto constructivo con las siguientes características:-----

Superficie del predio	Niveles permitidos	Área libre requerida (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio	Desplante (1,518.2392 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción	Viviendas permitidas
1,897.799 m ²	4	379.5598 m ²	1,518.2392 m ²	(1,518.2392)(4)= 6,072.9568 m ²	101

Adicionalmente, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, prevé que cada vivienda no podrá ser menor a 60 m² de superficie de construcción, por lo que tomando en cuenta la superficie total de construcción permitida (6,072.9568 m²), entre la superficie mínima de cada vivienda requerida por la zonificación (60 m²), se desprende que en el predio se permite la construcción de un total de 101 viviendas, por lo que el proyecto cumple con la zonificación aplicable.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles de altura, se apega a la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [en donde la vivienda debe tener una superficie mínima de 60 m²]), la cual asigna la Norma de Ordenación sobre Vialidad Amores, en su tramo K-L;



comprendido de Obrero Mundial a Diagonal San Antonio. Asimismo, contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el cual certifica como permitida la construcción de 4 niveles de altura.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de noviembre y 15 de octubre de 2018, en el predio ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se identificó la construcción de un inmueble de 4 torres con 4 niveles de altura cada una. Se observó en el primer reconocimiento de hechos una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-257-16.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona que se ostentó como Representante Legal de los propietarios del inmueble investigado, compareció mediante el escrito de fecha 14 de noviembre de 2017 y realizó diversas manifestaciones, asimismo, aportó las siguientes documentales en copia simple: -----

1. Escritura pública número 140, 727, emitida en fecha 25 de setiembre de 2013, por el titular de Notaria número 21 del entonces Distrito Federal.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 309A, expedida en fecha 18 de noviembre de 2015, por la Dirección de Desarrollo Urbano de la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----
3. Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-257-16, tramitado ante la hoy Alcaldía Benito Juárez.-----
4. Memoria arquitectónica del proyecto objeto de denuncia.-----
5. Veintidós planos arquitectónicos del proyecto objeto de investigación-----
6. Estudio de protección a colindancias.-----
7. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido en fecha 16 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio UDMLEC/1572/2018, recibido el 29 de agosto de 2018, esa Dirección General informó que localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción tipo B, número con número de folio FBJ-0257-16 y número de registro



Expediente: PAOT-2017-3464-SOT-1403

RBJB-257-16, así como la prórroga con folio FBJ-004-16, en el apartado "características del proyecto" se registró la construcción de 52 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de construcción total de 9,795.49 m², de la cual 3,795.49 m² corresponde a la superficie de construcción de estacionamientos cubiertos (dos semisótanos, que no son cuantificables por su uso), por lo que al considerar lo descrito, el proyecto registrado cuenta con una superficie total de construcción cuantificable de 6,065.64 m², lo que se apeg a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable.-----

Adicionalmente, remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido en fecha 16 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitida la zonificación 4 niveles de altura.-----

No obstante lo anterior, mediante el oficio DGJG/CV/UDV-C/10306/2018, ingresado en esta Procuraduría en fecha 20 de agosto de 2018, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Benito Juárez, informó que en fecha 02 de marzo de 2018, emitió la orden de visita de verificación en materia de construcciones con número CV/OV/207/2018 y las constancias derivadas de la misma fueron remitidas a la Subdirección Calificadora de Infracciones de esa Dirección General.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el proyecto constructivo investigado, ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, contó con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0257-16 y número de registro RBJB-257-16, así como la prórroga con folio FBJ-004-16, en el cual se asentó la construcción de 52 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de construcción cuantificable de 6,065.64 m², lo que se apeg a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Benito Juárez, substanciar el procedimiento de verificación administrativa número CV/OV/207/2018, y resolver conforme a derecho.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro y prorroga en cita, coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----

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. Al predio ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en la Alcaldía de Benito



Expediente: PAOT-2017-3464-SOT-1403

Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m² de terreno). Asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Amores, en su tramo K-L; comprendido de Obrero Mundial a Diagonal San Antonio, la cual le asigna la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [en donde la vivienda debe tener una superficie mínima de 60 m²]).-----

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 30494-151AXAN16, expedido en fecha 16 de mayo de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual certifica como permitida la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa [en donde la vivienda debe tener una superficie mínima de 60 m²]).-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de noviembre y 15 de octubre de 2018, en el predio ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, se identificó la construcción de un inmueble de 4 torres con 4 niveles de altura y una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBB-257-16.-----
3. El proyecto constructivo investigado, ubicado en Amores número 219, Colonia Del Valle Norte, Alcaldía Benito Juárez, contó con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0257-16 y número de registro RBB-257-16, así como su prórroga folio FBJ-0004-16, en el cual se asentó la construcción de 52 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de construcción cuantificable de 6,065.64 m², lo que se apega a la zonificación aplicable.-----
4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía de Benito Juárez, instrumentó la visita de verificación en materia de construcción con número CV/OV/207/2018 en el predio objeto de denuncia, por lo que le corresponde substanciar y resolver conforme a derecho proceda ese procedimiento.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación de la obra objeto de denuncia, corroborar que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción y en su prórroga del proyecto, coincida con lo ejecutado en el sitio.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----



Expediente: PAOT-2017-3464-SOT-1403

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 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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de 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. -----



REMIG/IGP/MFC/CRLG




