

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **30 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-2017-3392-SOT-1366, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de octubre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la vigente Ley de Transparencia y 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 materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en los predios ubicados en Calle Augusto Rodín número 199, Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía de Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, II, III, IV, VIII y X 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ambas para la Ciudad de México. -----

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI/CDMX), se desprende que conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Augusto Rodín número 199, Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía de Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre). -----



Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2017, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 5 niveles en etapa de acabados, con trabajadores de obra en el semisótano, una persona que atiende la diligencia exhibe, entre otras documentales, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45790-151LUSI15 de fecha de expedición 01 de julio de 2015. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 10 de noviembre de 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral "Diagonal 835, S.A. de C.V.", aportó documentación diversa en copia simple, entre las que se encuentra: Constancia de alineamiento y/o número oficial de fecha 08 de junio de 2015, que señala una superficie total del predio de 501.093 m2 y Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo folio 45790-151LUSI15 expedido el 01 de junio de 2015 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En relación con lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir a esta Entidad copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45790-151LUSI15 de fecha de expedición 01 de julio de 2015; dicha Dirección remitió el Certificado referido, que certifica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), así como la aplicación de la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona la cual le concede la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). -----

Del análisis del Certificado citado en el párrafo anterior, se desprende que al predio motivo de investigación, le aplica la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, siempre y cuando el proyecto arquitectónico cuente con las siguientes características: -----

- Cumplir 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 m2	Número máximo de niveles	Porcentaje de área libre %
Hasta 250	Es el indicado en el Plano de Zonificación	
Más de 250 y hasta 500	4	30
Más de 500 y hasta 750	5	30
Más de 750 y hasta 1000	6	35

Por lo anterior, el predio motivo de denuncia, es objeto de obtener la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), al tratarse de un predio con una superficie total de 501.09 m2. -----

Derivado del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro, se tiene que el proyecto arquitectónico que nos ocupa cuenta con 19 viviendas, por lo que para el cumplimiento de la Norma en comento, le aplica lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del predio (m2)	Área libre		Desplante		Sup. Máxima de construcción	Viviendas	Niveles	Cajones Estacionamiento
		m2	%	m2	%				
H/5/30	501.09	150.33	30	350.76	70	1,753.81	19	5	20% de incremento*

*5.7 estacionamientos de incremento total, a razón de 19 viviendas proyectadas.

En razón de lo anterior, de conformidad con el apartado 1.2 titulado Estacionamientos en el que se encuentra la tabla 1.1 de la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico, dispone lo siguiente:

USO	RANGO O DESTINO	No. MÍNIMO DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
HABITACIONAL		
PLURIFAMILIAR (CON ELEVADOR)	Hasta 65 m ²	1 por vivienda
	Más de 65 m ² hasta 120 m ²	1.5 por vivienda
	Más de 120 m ² hasta 250 m ²	2.5 por vivienda
	Más de 250 m ²	3.5 por vivienda

En virtud de lo anterior, corresponde 1.5 número de cajones de estacionamiento por cada vivienda, por contar con viviendas que oscilan de entre 77.74 y 96.17 m² para uso de vivienda plurifamiliar con elevador. Por lo que a razón de (19 viviendas x 1.5 elevadores por vivienda)=28.5 cajones de estacionamiento, más el 20% de incremento, da como resultado (28.5)(0.20)=5.7, por lo que el número mínimo de estacionamientos deberá ser (28.5+5.7)= 34.2 estacionamientos.

En relación con lo anterior, derivado del análisis de las documentales que integran el expediente citado al rubro, se desprende que de acuerdo al plano de Proyecto arquitectónico, identificado con la nomenclatura A-01, que muestra las plantas del sótano y semisótano se ubican 35 estacionamientos para el proyecto de mérito, por lo que la presente obra se apega a lo dispuesto de la Norma Técnica Complementaria del Proyecto Arquitectónico, para acceder a la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre).

En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2017, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por semisótano y 5 niveles en etapa de acabados, con trabajadores de obra en el semisótano, en dicha diligencia la persona que atiende la diligencia exhibe copia del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJB-117A-15 con vigencia del 12 de diciembre de 2015 al 12 de diciembre de 2018, así también se tuvo a la vista Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45790-151LUSI15 de fecha de expedición 01 de julio de 2015, así como, Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 998 de fecha 08 de junio de 2015.

Posteriormente, en el reconocimiento de hechos de fecha 26 de septiembre del año en curso, se observó el inmueble completamente edificado conformado por semisótano y 5 niveles, se observan persianas en los niveles 2 y 3, por lo que se encuentra parcialmente habitado.



En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante de escrito de fecha 10 de noviembre de 2017, una persona que se ostentó como representante legal de la persona moral "Diagonal 835, S.A. de C.V.", aportó copia simple de las siguientes documentales: Licencia de Fusión folio 0021-2015, para los predios ubicado en Juan Codero número 17, Jordaens número 2 y Augusto Rodin número 199, todos de la Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía Benito Juárez, resultado 501.093 m² de superficie del predio, Constancia de alineamiento y/o número oficial de fecha 08 de junio de 2015, Registro de Manifestación de Construcción RBB-117A-15 con vigencia de 3 años del 12 de diciembre de 2015 al 12 de diciembre de 2018 el proyecto de 1 semisótano, un sótano y 5 niveles, Memoria arquitectónica que señala 19 departamentos de los cuales 18 tendrán una superficie de 77.74 m² y uno de 96.18, distribuidos en 5 niveles y Certificado Único de Zonificación y de Uso de Suelo folio 45790-151LUS15 de fecha de expedición 01 de junio de 2015.

Por su parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Benito Juárez, ahora Alcaldía Benito Juárez, mediante oficio UDMLEC/2092/2017 de fecha 01 de diciembre de 2017, remitió copia simple de las documentales antes descritas, las cuales concuerdan en todas sus partes, con las presentadas por el desarrollador.

Del análisis de las documentales antes citadas se desprende lo siguiente:

Documento	Superficie del predio (m ²)	Área libre		Desplante		Sup. Máxima de construcción	Vivienda	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Certificado Único de Zonificación 45790-151LUS15 que certifica zonificación H/5/30	501.09	150.33	30	350.76	70	1,753.81	29	5
Registro de Manifestación de Construcción RBB-117A-15	501.09	150.33	30	345.82	69	2,571.07 (de los cuales 1,729.10 m ² s.n.b. y 841.97 m ² b.n.b)	19	5
Memoria arquitectónica	501.09	150.33	30 (+1% de área de colindancias)	345.82	69	2,571.07 (de los cuales 1,729.10 m ² s.n.b. y 841.97 m ² b.n.b)	19	5

En virtud de lo anterior y de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que para el proyecto se contempla la construcción de un edificio destinado a vivienda en 5 niveles de altura, superficie de área libre de 150.33 m² equivalente al 30%, superficie total de construcción de 2,571.07 m², 1 sótano y un semisótano con una superficie de construcción de 841.97 m², esta última superficie correspondiente a estacionamiento, la cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 1,729.10 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Parcial en comento.

Cabe señalar que el 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, 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 Calle Augusto Rodin número 199, Colonia Ciudad de los Deportes, Alcaldía de Benito Juárez, le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), de conformidad al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45790-151LUSI15 de fecha de expedición 01 de julio de 2015, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación antes descrita, así también la zonificación H/5/30 (Habitacional, 5 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), con aplicación de la Norma para Impulsar la Construcción de Vivienda en la Zona del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para "Nápoles, Ampliación Nápoles, Ciudad de los Deportes y Noche Buena" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por un semisótano y 5 niveles completamente edificado y parcialmente habitado.-----
3. La edificación objeto de investigación se ejecutó al amparo del Registro de Manifestación de Construcción RBJB-117A-15 para un proyecto conformado por un sótano, un semisótano y 5 niveles, superficie total por construir de 2,571.07 (de los cuales 1,729.10 m² s.n.b. y 841.97 m² b.n.b), para 19 viviendas y 35 estacionamientos; lo que se apega a la zonificación asignada en el Programa en comento y al incremento del 20% el número de estacionamientos de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Norma Técnica Complementaria del proyecto arquitectónico. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez previa emisión de Autorización de Uso y ocupación, corroborar que el proyecto registrado se apegue a lo ejecutado en el predio motivo de denuncia. -----

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 en 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 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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez.-----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



REMIG/CP/LPM