



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3380-SOT-1314

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 NOV 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 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 II y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3380-SOT-1314, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de agosto 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Juana de Arco número 8, Colonia Moderna, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de septiembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, 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, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias, todos de 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3380-SOT-1314

Asimismo le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan, Tramo Z - A' de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Rio Churubusco.--

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación en un predio delimitado por tapiales metálicos, sobre los cuales se exhibe publicidad referente a la preventa de departamentos, al exterior se exhibe una lona con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ/0443/17, por trabajos de demolición, sin exhibir algún Registro de Manifestación de Construcción ni la Constancia de Publicitación Vecinal por los trabajos de obra.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado, incluyendo la Constancia de Publicitación Vecinal.-----

En este sentido, una persona quien se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, presentó escrito en fecha 19 de septiembre de 2019, en el cual realiza diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio entre otras documentales copia de la Licencia de Construcción Especial, con folio FBJ-0443-17, copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio RBJ-0186-18, copia de la memoria descriptiva y planos del proyecto arquitectónico; copia del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 14151-151RUUR18, así como copia del Dictamen de Factibilidad de Servicios, con folio DESU/1826/2018, sin proporcionar la Constancia de Publicitación Vecinal -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio RBJ-0186-18, en la Alcaldía Benito Juárez. En dicha consulta se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 14151-151RUUR18, de fecha 13 de marzo de 2018, el cual certifica como permitida la zonificación referida en párrafos anteriores, contando con los siguientes datos: -----

Superficie del predio (m ²)	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m ²	Niveles	Densidad
		m ²	%	m ²	%			
480.71	HM/10/20/Z	96.14	20	984.57	80	3.845.68	10	Z

Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo con folio 14151-151RUUR18.

Por otra parte, en dicha consulta se constató el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio RBJ-0186-18, en la cual se constataron los siguientes datos: -----

Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Superficie total de Construcción m ²	Superficie de Construcción (s.n.b.) m ²	Superficie de Construcción (b.n.b.) m ²	Niveles (s.n.b.)	Viviendas	Semi-sótano
	m ²	%	m ²	%						
480.71	190.21	39.56	290.50	60.44	3.801.71	3.384.57	417.14	10	44	1

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con folio RBJ-0186-18.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3380-SOT-1314

De lo anterior se advierte que en el predio investigado se realizan trabajos de construcción (obra nueva), consistentes en la edificación de 1 cuerpo constructivo de 10 niveles y un semisótano, para 44 viviendas.-----

No obstante, del análisis realizado a los planos arquitectónicos así como de la memoria descriptiva del proyecto registrado, se constató que en los planos con claves AR-01 y ARQ-02, 5 de las viviendas (clasificadas como departamentos 102, 303, 503, 703 y 903) no cumplen con el área mínima requerida de 60.00 m² que establece la Norma de Ordenación Particular de Superficie mínima por vivienda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, toda vez que dichas viviendas cuentan con un área de 58.78 m². -----

Por cuanto hace a los requisitos para registrar la Manifestación de Construcción, el artículo 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción tipo B, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano; se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. En este sentido, el propietario o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que como quedó referido no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley.-----

Por otra parte, los artículos 53 fracción II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, reformado el 17 de junio de 2016, aplicable al caso concreto por encontrarse vigente al momento del Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJ-0186-18, establecen que para el trámite de este mismo, deberá contar con el Dictamen de factibilidad de servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, previa solicitud de los servicios.-----

En este sentido, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al expediente conformado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJ-0186-18, en la Alcaldía Benito Juárez, no se admitió la Constancia de Publicitación Vecinal ni el Dictamen de Factibilidad de Servicios correspondiente.-----

En conclusión, el Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJ-0186-18, para el proyecto de 1 cuerpo constructivo de 10 niveles y un semisótano, para 44 viviendas, no cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal ni Dictamen de Factibilidad de Servicios correspondiente, incumpliendo los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 53 fracción II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a lo anterior, 5 de las viviendas (clasificadas como departamentos 102, 303, 503, 703 y 903) no cumplen con el área mínima requerida de 60.00 m² que establece la Norma de Ordenación Particular de Superficie mínima por vivienda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, toda vez que dichas viviendas cuentan con un área de 58.78 m².-----

Al respecto, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en el acceso del predio investigado sellos de suspensión de actividades, con el número de expediente DV/OV/769/2019, impuestos por la Alcaldía Benito Juárez, sin constatar actividades de obra al interior del predio.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3380-SOT-1314

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio RBJ-0186-18, por no contar con los requisitos indispensables que se establecen en los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 53 fracción II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Asimismo, corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento administrativo DV/OV/769/2019, e imponer las sanciones procedentes.

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, con folio DESU/1826/2018, previo a proporcionar los servicios solicitados, verificar el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se mencionan en el mismo.

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno).

Asimismo le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Calzada de Tlalpan, Tramo Z - A' de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Rio Churubusco.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de excavación en un predio delimitado por tapiales metálicos, sobre los cuales se exhibe publicidad referente a la preventa de departamentos, al exterior se exhibe una lona con datos de la Licencia de Construcción Especial con folio FBJ/0443/17, por trabajos de demolición, sin exhibir algún Registro de Manifestación de Construcción ni la Constancia de Publicitación Vecinal por los trabajos de obra.
3. El Registro de Manifestación de Construcción con folio RBJ-0186-18, para el proyecto de 1 cuerpo constructivo de 10 niveles y un semisótano, para 44 viviendas, no cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal ni Dictamen de Factibilidad de Servicios correspondiente, incumpliendo los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 53 fracción II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Aunado a lo anterior, 5 de las viviendas (clasificadas como departamentos 102, 303, 503, 703 y 903) no cumplen con el área mínima requerida de 60.00 m² que establece la Norma de Ordenación Particular de Superficie mínima por vivienda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, toda vez que dichas viviendas cuentan con un área de 58.78 m².



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3380-SOT-1314

4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con folio RBJ-0186-18, por no contar con los requisitos indispensables que se establecen en los artículos 94 Bis, 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 53 fracción II, y 128 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron en el acceso del predio investigado sellos de suspensión de actividades, con el número de expediente DV/OV/769/2019, impuestos por la Alcaldía Benito Juárez, sin constatar actividades de obra al interior del predio.-----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, sustanciar el procedimiento administrativo DV/OV/769/2019, e imponer las sanciones procedentes.-----
7. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en caso de contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, con folio DESU/1826/2018, previo a proporcionar los servicios solicitados, verificar el cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones que se mencionan en el mismo.-----

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

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 y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN/CM/BB/JHP