



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 MAR 2017

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-2017-248-SOT-105 y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123, PAOT-2017-316-SOT-132, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de enero 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 materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 1° de febrero de 2017.-----

Con fecha 26 de enero 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 materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de febrero de 2017. -----

Con fecha 27 de enero 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 materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de febrero de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medio 102, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México

ppot.mx

T 0265 0780 ext. 13321

Página 1 de 8



**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

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) y desarrollo urbano (zonificación), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. -----

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) y desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de la superficie del terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una edificación a base de estructura metálica de 6 niveles de altura y la proyección de un nivel adicional; siendo que en el último reconocimiento de hechos realizado el 8 de marzo de 2017, no se constataron actividades de construcción, observando sellos de suspensión de actividades y clausura por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. -----

Es de señalar, que los hechos objeto de las denuncias se encuentran relacionadas con el expediente PAOT-2016-1923-SOT-764 y acumulado PAOT-2016-1930-SOT-769, PAOT-2016-1965-SOT-786, el cual se concluyó mediante la resolución administrativa de fecha 1° de noviembre de 2016 en la que se determinó lo siguiente: -----

"(...) 1. Al predio ubicado en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), pudiéndose construir 9 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,455.29 m².-----"

"(...) 3. El Propietario y/o el Director Responsable de Obra registraron la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0078-16 para la construcción de 6 niveles de altura y 15 viviendas, haciendo uso del Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 de fecha 28 de octubre de 2016, en el cual se certifica que al predio le aplica la zonificación por Norma General de Ordenación número 10 "Alturas y restricciones laterales en función de la superficie del predio H/8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad z), una superficie máxima de construcción de 2,924.80. -----"

4. El aprovechamiento que se asienta en el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 que sirvió de base para el registro de la Manifestación de Construcción tipo





**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

"B" con número de folio FBJ-0078-16, no guarda coincidencia con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...). -----

5. El Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número RBJB-0078-16, incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, toda vez que excede las densidades e intensidades permitidas en la zonificación, y el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 presentado para su registro no fue emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que carece de uno de los requisitos para su registro, incumpliendo los artículos 1°, 53 y 76 del Reglamentos de Construcciones para la Ciudad de México. -----

6. Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez a iniciar el procedimiento de revocación el Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva número RBJB-0078-16, e imponer las medidas cautelares procedentes para evitar que continúe la obra en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, toda vez que de continuar desarrollándose dificultaría el cumplimiento de la normatividad aplicable. -----

7. Se insta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez a que valoren presentar la denuncia penal por la probable comisión de un delito por falsificación o alteración y el uso de suelo indebido del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con folio 75428-151ANYA15 en donde se asentó un aprovechamiento de H/8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad z), con una superficie máxima de construcción de 2.924.80 m². -----

8. El Director Responsable de Obra con número de registro DRO-0521, otorgó su responsiva en el registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0078-16 para un proyecto constructivo que incumple con las densidades e intensidades permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, lo anterior al hacer uso del Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15, con el cual se pretendía acreditar la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas y restricciones laterales en función de la superficie del predio", sin embargo, no fue emitido en esos términos por la Secretaría de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que se insta a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a que valore iniciar el procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan. -----

En relación con lo anterior, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, presentó denuncia penal ante la Fiscalía Desconcentrada de Investigación de Delitos Ambientales y en Materia de Protección Urbana de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México y se interpuso una demanda de acción pública ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México en





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

contra de diversos actos administrativos emitidos para el predio investigado, concediéndose la suspensión a efecto de ordenar la custodia del folio real del predio. -----

Particularmente, en seguimiento a la Resolución Administrativa emitida por esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-1923-SOT-764 y acumulados PAOT-2016-1930-SOT-769, PAOT-2016-1965-SOT-786, la Dirección General de Administración Urbana la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México requirió a esta Subprocuraduría proporcionar copia certificada del expediente y documentos que acrediten las irregularidades cometidas por el D.R.O-0521 relativo a la obra ubicada en Calle Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, misma documentación que fue proporcionada a esa Autoridad en fecha 5 de diciembre de 2016. -----

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informó que emitió el Acuerdo de fecha 2 de agosto de 2016 dentro del expediente PA/OB/R/025/2016, en el cual se acordó el inicio de procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio FBJ-078-16 y folio de registro RBJB-0078-16, ordenándose la suspensión temporal de los trabajos. -----

Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respectivamente, valorar la presentación de la denuncia penal por la probable comisión de un delito por falsificación o alteración y el uso de suelo indebido del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con folio 75428-151ANYA15 en donde se asentó un aprovechamiento de H/8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad z), con una superficie máxima de construcción de 2.924.80 m², lo anterior solicitado mediante los oficios PAOT-05-300/300-9558-2016, PAOT-05-300/300-1210-2017, PAOT-05-300/300-9557-2016 y PAOT-05-300/300-1211-2017, respectivamente. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio investigado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables, Al respecto, dicha Autoridad informó que de las evidencias presentadas del reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo realizado por personal adscrito a ese Instituto, se desprende que se trata de una obra en proceso, sin actividad y con sellos de clausura de la Delegación Benito Juárez, por lo que se encuentra imposibilitado para llevar a cabo la visita de verificación. -----

En conclusión, el aprovechamiento que se asienta en el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 que sirvió de base para el registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0078-16, no guarda coincidencia con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se incumple la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), establecida para el predio de interés conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----





**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

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 Amores número 827, Colonia Del Valle Centro, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media: 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), pudiéndose construir 9 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,455.29 m².-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción de una edificación a base de estructura metálica de 6 niveles de altura y la proyección de un nivel adicional; siendo que en el último reconocimiento de hechos realizado el 8 de marzo de 2017, no se constataron actividades de construcción, observando sellos de suspensión de actividades y clausura por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. -----
3. El aprovechamiento que se asienta en el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 que sirvió de base para el registro de la Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0078-16, no guarda coincidencia con el Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo con folio 75428-151ANYA15 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que se incumple la zonificación H/4/20/M establecida para el predio de interés conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----
4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez informó que inició de procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio FBJ-078-16 y folio de registro RBJB-0078-16, ordenándose la suspensión temporal de los trabajos, dentro del expediente PA/OB/R/025/2016. -----
5. Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, respectivamente, valorar la presentación de la denuncia penal por la probable comisión de un delito por falsificación o alteración y el uso de suelo indebido del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo con folio 75428-151ANYA15 en donde se asentó un aprovechamiento de H/8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad z), con una superficie máxima de construcción de 2.924.80 m², lo anterior solicitado mediante los oficios





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**Expediente: PAOT-2017-248-SOT-105
y acumulados PAOT-2017-301-SOT-123
PAOT-2017-316-SOT-132**

PAOT-05-300/300-9558-2016, PAOT-05-300/300-1210-2017, PAOT-05-300/300-9557-2016 y PAOT-05-300/300-1211-2017, respectivamente. -----

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. -----

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

