



Expediente: PAOT-2019-3080-SOT-1207

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **09 DIC 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3080-SOT-1207, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio 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, 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) y construcción (obra nueva y separación de colindancias) por las actividades realizadas en calle San Borja número 211, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitud de información 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, 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 85 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 y separación de colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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 la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. -----



Expediente: PAOT-2019-3080-SOT-1207

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano con cubo de escaleras y elevador, con un avance del 70% en etapa de preparación de acabados con aplanado de muros, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0207-18. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 20 de septiembre de 2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal del propietario del inmueble denunciado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras documentales la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 46418-151SHRA19D, de fecha 24 de agosto de 2019, el cual certifica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), para la construcción de hasta 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción de 681.07 m², en el predio con superficie de 212.83 m². -----

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8830-2019, de fecha 7 de noviembre de 2019, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie de desplante y número de viviendas); **sin respuesta**. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la construcción denunciada, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 46418-151SHRA19D, de fecha 24 de agosto de 2019, la cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie de desplante y número de viviendas) a fin de corroborar que la construcción denunciada cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, emitiendo a esta Entidad el resultado de su procedimiento. -----

2. En materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano con cubo de escaleras y elevador, con un avance del 70% en etapa de preparación de acabados con aplanado de muros, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0207-18, con altura de 1.80 metros del semisótano y separación de colindancias de 19 centímetros. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, en fecha 20 de septiembre de



Expediente: PAOT-2019-3080-SOT-1207

2019, se recibió escrito signado por una persona que se ostentó como apoderado legal del propietario del inmueble denunciado, mediante el cual realizó diversas manifestaciones y presentó, entre otras documentales las siguientes: -----

1. Registro Manifestación de Construcción Tipo "B", folio FBJ-0207-18, vigente del 27 de agosto del 2018 al 27 de agosto de 2020, para la construcción de 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 519.32 m², con una superficie de desplante de 152.38 m² y una superficie de área libre de 38.09 m² equivalente al 20% de la superficie del predio. -----
2. Memoria de protección a colindancias. -----

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio DDU/2019/2670, de fecha 12 de septiembre de 2019, informó que no cuenta con registro de proyecto de protección a colindancias en el expediente y remitió copias simples de: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0207-18, vigente del 27 de agosto del 2018 al 27 de agosto de 2020, en los mismos términos que los presentados por el desarrollador. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16428-151SHRA18D, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual certifica la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno), para la construcción de hasta 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie máxima de construcción de 681.07 m², en el predio con superficie de 212.83 m² conforme a la siguiente:--

	Superficie del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
CUZUS 16428-151SHRA18D	212.83	42.566	20	170.264	80	681.056	4	4
RMC FBJ-0207-18	190.48	38.09	20	152.38	80	Total: 758.38 519.32 snb 183.24 bnb	4	4

En conclusión, el proyecto de construcción denunciado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0207-18, vigente del 27 de agosto del 2018 al 27 de agosto de 2020, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16428-151SHRA18D, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual certifica la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, requerir al desarrollador la presentación del proyecto de protección a



Expediente: PAOT-2019-3080-SOT-1207

colindancias y una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0207-18. -----

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 calle San Borja número 211, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media, esto es, 1 vivienda por cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente.-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16428-151SHRA18D, de fecha 15 de mayo de 2018, el cual certifica la zonificación antes descrita, con una superficie máxima de construcción de 681.07 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción en 4 niveles y semisótano con cubo de escaleras y elevador, con un avance del 70% en etapa de preparación de acabados con aplanado de muros, así como letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio FBJ-0207-18, con altura de 1.80 metros del semisótano y separación de colindancias de 19 centímetros. -----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie de desplante y número de viviendas) a fin de corroborar que la construcción denunciada cumpla con las disposiciones en materia de desarrollo urbano, emitiendo a esta Entidad el resultado de su procedimiento. -----

4. La obra denunciada cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0207-18, vigente del 27 de agosto del 2018 al 27 de agosto de 2020, para la construcción de 4 viviendas en 4 niveles, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 519.32 m², con una superficie de desplante de 152.38 m² y una superficie de área libre de 38.09 m² equivalente al 20% de la superficie del predio, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 16428-151SHRA18D, de fecha 15 de mayo de 2018.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, requerir al desarrollador la presentación del proyecto de protección a colindancias



Expediente: PAOT-2019-3080-SOT-1207

y una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, corroborar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", con número de folio FBJ-0207-18. -----

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 fracciones III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGP/EBP