

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 NOV 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3951-SOT-1649 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de noviembre 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Cerrada Carraci número 14, Colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de diciembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, V 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. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y factibilidad de servicios, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----



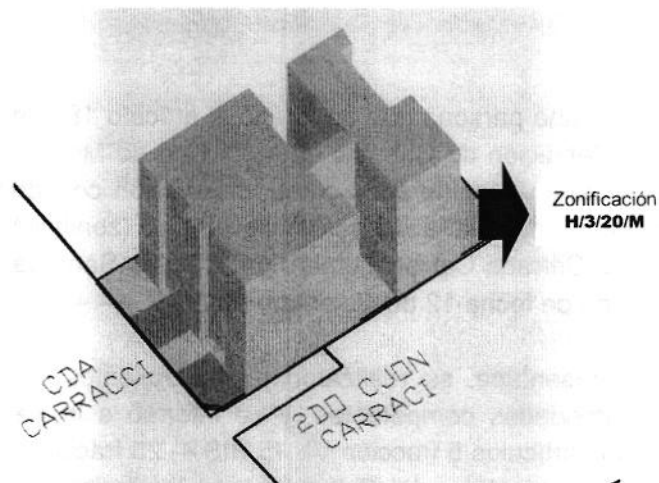
PAOT

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial como es: la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M media, una vivienda por cada 50m² de terreno)** de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la cual se grafica de la siguiente manera:



Fuente: Volumetría elaborada por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Asimismo, al predio en comento le aplica la **Norma de Ordenación número 4**, de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico por parte de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Al respecto, en el primer reconocimiento de hechos realizado por persona adscrito a esta Subprocuraduría en el lugar objeto de denuncia, se constató una edificación de reciente construcción consistente en semisótano y 3 niveles. -----



Expediente: PAOT-2017-3951-SOT-1649

En este sentido, se giró oficio PAOT-05-300/300-10081-2017 al propietario, poseedor y ocupante del inmueble denunciado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara pruebas que acredite la legalidad de las actividades que se realizan. En respuesta a dicho requerimiento, una persona que se ostentó como Director del proyecto, aportó en copia simple: -----

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, folio 35569-151PEJO de fecha 13 de junio de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, con zonificación **H/3/20/M**, para 13 viviendas, con una superficie máxima de construcción de 1,586.25m².
- Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2166/2016 de fecha 02 de agosto de 2016, en materia de conservación patrimonial, para obra nueva de 9 viviendas, en 3 niveles (semisótano + P.B. + 2 niveles) con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,098.90 m², emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Hasta ese momento la construcción objeto de denuncia, se apegaba a la zonificación directa establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, sin embargo, en el segundo reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que en dicha obra se realizaba el armado de castillos para un cuarto nivel, aunado a ello, en la fachada se observó una lona con información respecto a que el predio tendría 5 niveles. -----

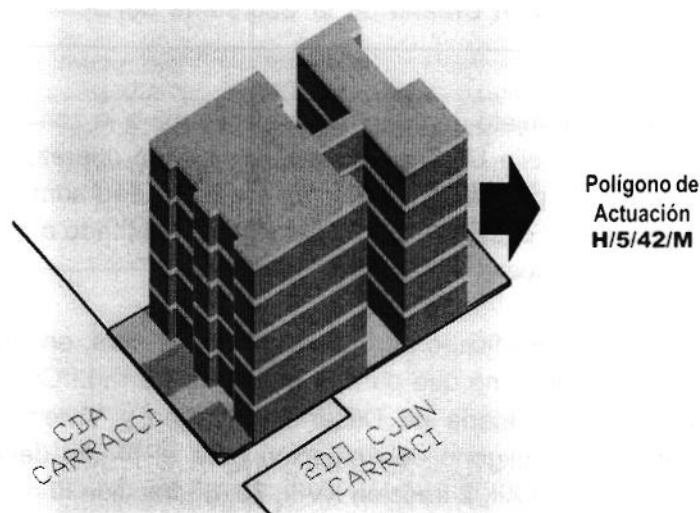
Posteriormente, en alcance al oficio notificado al responsable de la obra, en fecha 18 de enero del año en curso, mediante correo electrónico informó que para el predio de Cerrada Carraci número 14, Colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó procedente autorizar un Polígono de Actuación para el predio denunciado, en términos de lo dispuesto por los artículos 3 fracción XXII, 2 fracción XVIII, 78, 87 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, 142 y 143 de su Reglamento, toda vez que consideró que " (...) *con la constitución del Polígono de Actuación, se cumple con la política y visión a corto, mediano y largo plazo que establecen las líneas de acción en materia de desarrollo urbano del Programa General y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, ya que el presente Polígono se encuentra en una zona que ha venido experimentando en los últimos años una expulsión en la población, de tal manera, se busca aminorar que con esta acción crezcan las zonas subutilizadas, por lo que se considera una incorporación de un desarrollo habitacional bajo un esquema sustentable Urbano-Ambiental que ofrecerá una mejor calidad de vida para los nuevos residentes, así como a la población actual, aprovechando así sus características y ubicación estratégica, adaptando y promoviendo inversiones importantes, detonadoras de inversión y de desarrollo, basándose en cuatro ejes: rescate de la centralidad, regeneración habitacional, desarrollo económico y desarrollo social.*" -----



Expediente: PAOT-2017-3951-SOT-1649

En consecuencia, mediante el **Dictamen para la constitución del polígono de actuación**, mediante el sistema de actuación privado, folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017, de fecha 05 de abril de 2017, se autoriza un proyecto constructivo con las siguientes características: -----

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
			m2	m2	m2	
Cda. Carraci No.14	Habitacional	Hasta 5 (Cinco)	278.32	382.62	1,586.25 S.N.B.	M



Fuente: Volumetría elaborada por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

La información antes citada, fue corroborada con la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Asimismo, mediante Acuerdo de fecha 06 de septiembre de 2017, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México aprobó el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Acta 383, Libro V, Volumen Uno, del POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, con fecha de inscripción el 13 de julio de 2017. ---



En la siguiente Tabla se advierte un análisis comparativo respecto a las superficies de área libre, de desplante y máxima de construcción, conforme a lo permitido por el Programa Delegación de Desarrollo Urbano para Benito Juárez y el proyecto autorizado en el Polígono de Actuación antes citado, el cual incluye dos viviendas más de construcción, disminuye la superficie de desplante e incrementa el área libre. -----

Zonificación	Superficie del Predio (m ²)	Niveles	Desplante (m ²)	Área libre (m ²)	Superficie máxima de construcción (m ²)	Número de viviendas
H/3/40/MB	660.94	3	528.75	132.18	1,586.25	13
Polígono de Actuación						
SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017	660.94	5	382.62	278.32	1,586.25	M

Con base en el Polígono de Actuación autorizado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de los Planes y programas, expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 54592-151AMJO17 de fecha 14 de agosto de 2017, el cual certifica el uso de suelo permitido en dichos términos. -----

Ahora bien, el Dictamen del Polígono de Actuación en el Considerando VI, establece que se deberá cumplir con diversas condicionantes, entre las que se encuentra el cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación número 11 "*Calculo de número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales*". -----

Dicha Norma establece que el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano. El predio investigado cuenta con una superficie de 660 m², densidad Media en la que se permite 1 vivienda por cada 50 m² del terreno, es decir $660/50=13$, permitiéndose la construcción de hasta 13 viviendas. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez "*no se permitirá la construcción de vivienda menor a 60 m² de área privativa, sin incluir el área correspondiente a estacionamientos e indivisos*"; a este respecto, de la memoria descriptiva proporcionada por el responsable del proyecto constructivo, se desprende que el proyecto contará con 13 departamentos, con superficies que van desde 112 m² a 138 m². -----

En seguimiento, a lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos realizado en el sitio objeto de denuncia, se constató que la construcción ya cuenta con cinco niveles y con un avance del 90%. -----



Por otra parte, en materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2653/2017, de fecha 06 de septiembre de 2017, en materia de conservación patrimonial para **ampliación y modificación** de 13 viviendas, en 5 niveles (semisótano+P.B.+4 niveles), con una altura de 15.30 metros al piso terminado de la azotea, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,585.99 m². -----

En razón de lo investigado, se concluye que en materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial, el predio ubicado en calle Luis Carraci número 14, colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, cuenta con Dictamen de Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017, para la construcción de 5 niveles; el cual se apega a la zonificación aplicable conforme a dicho instrumento, aunado a que cuenta con Dictamen Técnico número SEDUVI/CGDAU/DPCU/2653/2017 en materia de conservación patrimonial, por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron trabajos de construcción, consistentes en un edificio de 3 niveles y semisótano, en la fachada se observaron letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción, e informativos relacionados con la ampliación del proyecto a través de la aplicación de un Polígono de Actuación, para un proyecto de 5 niveles, aunado a ello se constató el armado de castillos para un cuarto nivel. . -----

Al respecto, de las documentales aportadas por el Director del Proyecto del predio objeto de denuncia, envió el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio **FBJ-459-16**, de fecha 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019, para la construcción de 9 viviendas en **03 niveles**, área libre de 268.48 m² (40.62%), desplante 392.46m², superficie total de construcción de 1,118.25 m², misma que fue corroborada por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----

Posteriormente, el Director del Proyecto del predio, mediante correo electrónico de fecha 18 de enero del año, aportó copia del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio **FBJ-0317-17**, para **ampliación** de 4 viviendas y 2 niveles (quedando un total de 13 viviendas y 5 niveles), área libre de 278.32 m² (42.11%), desplante 382.62m², superficie total de construcción de 1,586.25 m², con base al amparo del Polígono de Actuación. -----

Dicha documentación fue corroborada por la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez. -----



Expediente: PAOT-2017-3951-SOT-1649

Aunado a lo anterior, en la consulta de expediente también se constató el oficio DESU/1052633/201, de fecha 05 de septiembre de 2016, referente al Dictamen de Factibilidad de Servicios emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, sin embargo dicho Dictamen es para 9 viviendas con una superficie de construcción de 1,118.25 s.n.b., sin que se haya constatado algún otro Dictamen, para las 13 viviendas. -----

Por lo anterior, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa se constataron sellos de suspensión de actividades con número de expediente CV/OV/461/2018 por parte de la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez; sin embargo en un último reconocimiento de hechos se constató que los sellos fueron retirados, y que continúan los trabajos de acabados, por lo que corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, emitir resolución administrativa del procedimiento con número de expediente CV/OV/461/2018, y en caso de ser procedente, ordenar la reposición de sellos, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, el cual establece que es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de construcciones. -----

En conclusión, las actividades de obra nueva que se realizan en el predio objeto de investigación cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0317-17, para 13 viviendas en 5 niveles, con una superficie total de construcción de 1,586.25 m²; por lo que corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, corroborar que previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, constatar que las obras ejecutadas se ajusten a lo registrado, y cumplan con lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez y el Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017, de conformidad con los artículos 32 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 70 del Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México. -----

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 Cerrada Carraci número 14, Colonia San Juan, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/M** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M media, una vivienda por cada 50m² de terreno), asimismo, le aplica la Norma de Ordenación número 4, por encontrarse en Área de Conservación Patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere dictamen técnico, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 54592-151AMJO17, de fecha 14 de agosto de 2017, expedido con base al Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017, para 5 niveles, 278.32m² de área libre, 382.62m² de desplante, 1,586.25 m² de superficie máxima de construcción s.n.b. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que en el predio objeto de denuncia se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva) consistente en semisótano y 5 niveles, la cual se encuentra con un avance de obra del 90%. -
3. El predio objeto de denuncia cuenta con Dictamen Técnico SEDUVI/CGDAU/DPCU/2653/2017 de fecha 06 de septiembre de 2017, en materia de conservación patrimonial emitida por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el proyecto de ampliación y modificación de 13 viviendas, en 5 niveles (semisótano+P.B.+4 niveles). -----
4. Cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-459-16, para la construcción de 9 viviendas en 03 niveles, área libre de 268.48 m² (40.62%), desplante 392.46m², superficie total de construcción de 1,118.25 m²; así como con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0317-17, para ampliación, de 4 viviendas y 2 niveles; para un proyecto integral de 13 viviendas en 5 niveles, área libre de 278.32 m² (42.11%), desplante 382.62m², superficie total de construcción de 1,586.25 m². -----
5. La construcción objeto de denuncia, contó con sellos de suspensión de actividades con número de expediente CV/OV/461/2018 por la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, por lo que corresponde a la Alcaldía Benito Juárez emitir resolución administrativa del procedimiento en comento, y en caso de ser procedente, ordenar la reposición de sellos, de conformidad con el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, el cual establece que es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de construcciones. ---



Expediente: PAOT-2017-3951-SOT-1649

6. Asimismo, corresponde a la Alcaldía Benito Juárez corroborar que previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación de la Manifestaciones de Construcción folio FBJ-0317-17, constatar que las obras ejecutadas se ajusten a lo registrado, y cumplan con lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez y el Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/022/2017, de conformidad con los artículos 32 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 70 del Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México.-----
7. La obra objeto de denuncia, no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios para 13 viviendas, por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar inspección a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----

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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez y al Sistema de Aguas para 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.-----

REMG/MPB/MAZA

