Expediente: PAOT-2018-2227-SOT-931

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 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 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-2018-2227-SOT-931, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 7 de junio de 2018, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y medidas de seguridad), en el predio ubicado en Calle Los Juárez número 36, Colonia San José Insurgentes, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de Junio de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información e inspección 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 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 en materia de desarrollo urbano (zonificación) construcción (obra nueva y medidas de seguridad), como son La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.----------

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

1. Desarrollo Urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio investigado le aplica la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda por cada 100 m^2 de terreno) y por Norma de Ordenación sobre vialidad en Félix Parra en el tramo de Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto la zonificación Habitacional con Comercio en planta baja, 4 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre densidad Z (HC 4/20/Z).----------

En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación HC 4/20 Z, se permite lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta
499.33 m^2	399.46 m^2 80 %	99.86 m^2 equivalente al 20 %	1,597.84 m^2	4

De la tabla se desprende que conforme a la aplicación de la zonificación, en el predio investigado se permite una superficie total de construcción de **1,597.84 m^2**, en **4 niveles**, desplantados en **399.46** m^2, **área libre de 99.86** m^2.----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o responsable de la obra objeto de denuncia, con la finalidad de que aportara elementos que acrediten las actividades realizadas en el sitio, notificado en fecha 14 de Junio de 2018.-

Al respecto, mediante escrito de fecha 28 de junio de 2018, una persona que se ostentó como representante legal de los Copropietarios del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple entre otras; documentales de lo siguiente: Registro de Manifestación de Construcción tipo B RBJB-0118A-15; Certificado Único de Zonificación folio 77283-151STVI15, Constancia de Alineamiento y Numero Oficial con folio 01844, Memoria del Proyecto de Protección de colindancias, Memoria Descriptiva del Proyecto y Planos Arquitectónicos.----------

En razón de lo anterior, se desprende que el proyecto cuenta con el Certificado Único de Zonificación del suelo folio **77283-151STVI15**, expedido en fecha 26 de noviembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifica la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre, en donde se

asigna 99.86 m^2 de superficie de área libre, 399.46 m^2 de superficie de desplante, 2,597.84 m^2 de superficie máxima de construcción, lo que se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.----------

En materia de construcción (obra nueva y medidas de seguridad)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.----------

Así también, el artículo 48 del mismo Reglamento, establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.----------

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, que ostentan letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0118A-15 y de la Licencia de Construcción 16/14/409/2016, tipo de obra habitacional, al interior se observa el desplante del sótano y el primer nivel, así como el desplante del segundo nivel.----------

Al respecto, mediante oficio UDMLEC/1364/2018, de fecha 12 de julio de 2018, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, remitió copia simple de la siguiente documentación: ----------

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0406-15, expedida en fecha 26 de junio de 2015, para la demolición de una superficie de 427.48 m^2.----------

2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0118-15, con vigencia del 16 de diciembre de 2015 al 16 de diciembre de 2018, para un proyecto con las siguientes características:----------

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. Viviendas
FBJ-0118-15	499.033 m^2	393.66 m^2 equivalente 80 %	99.80m^2 equivalente al 20 %	2,461.76 m^2 (887.127 m^2 b.n.b) (1,574.64 m^2 s.n.b)	4	1 sótano y semisótano	19

Las documentales antes descritas coinciden fielmente en todas sus partes con las aportadas por los copropietarios del predio objeto de denuncia.----------

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se contempla la construcción de **19 viviendas** en **4 niveles** de altura, superficie de área libre de **99.80m^2** equivalente al **20%**, superficie total de construcción de 2, 461.76 m^2, un sótano y un semisótano con una superficie de construcción de **887.127 m^2** que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 1, 574.64 m^2, lo que se apega a la zonificación aplicable.----------

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 investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación H 3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda por cada 100 m^2 de terreno) y por Norma de Ordenación sobre vialidad en Félix Parra en el tramo de Circuito Interior Río Mixcoac a Barranca del Muerto la zonificación Habitacional con Comercio en planta baja, 4 Niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre densidad Z (HC 4/20/Z).----------

2. El predio objeto de investigación cuenta con **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 77283-151STVI15**, expedido en fecha 26 de Noviembre de 2015, el cual certifica como permitida la construcción de 19 viviendas en 4 niveles de altura.----------

3. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, que ostenta letrero con datos de la obra, al interior se observa el desplante del sótano y el primer nivel , así como el desplante del segundo nivel..----------

4. Los trabajos de demolición cuentan con Licencia de Construcción Especial para Demolición con número de folio FBJ-0406-15, expedida en fecha 26 de junio de 2015, para la demolición de una superficie de 427.48 m^2----------

5. El proyecto **cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** tipo B folio FBJ-0118-15, para un proyecto de 19 viviendas en 4 niveles, superficie de área libre de 99.80m^2 equivalente al 20%, superficie total de construcción de 1,574.64m^2, un sótano y un semisótano, lo que se apega a la zonificación aplicable.----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar el aviso de terminación de obra y uso y ocupación, corroborar que lo ejecutado coincida con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0118-15.----------

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: ----------

---------- **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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez (a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcandías 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.----------

AREMG/IGP/GBM