CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a 28 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, 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-2018-1377-SOT-588, relacionado con las denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

**ANTECEDENTES**

Con fecha 09 de abril de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Dakota número 366, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III 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 fracción I 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), construcción (obra nueva) y protección a colindancias, como son Reglamento de Construcciones y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de agosto de 2002.----------

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

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias.**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002, al predio investigado le corresponde la zonificación HC 6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).----------

Adicionalmente, el propio Programa Parcial prevé la aplicación de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", la cual establece lo siguiente: ----------

> "(...) *A fin de apoyar al reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, que tengan Certificados de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles más a los autorizados en la zonificación si se dedica el predio al uso habitacional, con un área libre del 33% sin límite mínimo de área de vivienda* (...)". ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en un primer momento un cuerpo constructivo de 9 niveles en etapa de acabados, el cual presentaba protección a los inmuebles colindantes. Posteriormente se constató el inmueble totalmente concluido y habitado totalmente, así como el ingreso de personas al inmueble. -----

Dicho todo lo anterior y para efectos de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, Informo que respecto del predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el uso de suelo de oficinas, venta de artículos manufacturados y taller de reparación de computadoras, folio de ingreso 60655.----------

Ahora bien de lo anterior se colige que el proyecto ejecutado se realizó acogido a los beneficios de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", pues cuenta con un Certificado de Uso de Suelo de Derechos Adquiridos con zonificación distinta a la habitacional, lo que permite el incremento de 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación, es decir un total de nueve niveles. ----------

Para tales efectos se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si respecto del predio investigado cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. ----------

No obstante lo anterior, mediante oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/1575/2018, el Director de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que de acuerdo con los registros del Padrón del Impuesto, el predio se encuentra registrado con uso de oficinas. ---------

En conclusión, el proyecto ejecutado contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, acogido a los beneficios de Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

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 de ubicado en Calle Dakota número 366, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002, le corresponde la zonificación HC 6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 9 niveles totalmente concluido y habitado en su totalidad, así como el ingreso de personas al inmueble.----------

3. El proyecto ejecutado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, tramitado al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 60655, con uso distinto al habitacional, por lo que es sujeto de aplicación de los beneficios de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

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. ----------

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

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. ----------

**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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/WPB/RAGT

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a 28 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, 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-2018-1377-SOT-588, relacionado con las denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

**ANTECEDENTES**

Con fecha 09 de abril de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Dakota número 366, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de abril de 2018.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracción III 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 fracción I 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), construcción (obra nueva) y protección a colindancias, como son Reglamento de Construcciones y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de agosto de 2002.----------

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

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias.**

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002, al predio investigado le corresponde la zonificación HC 6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).----------

Adicionalmente, el propio Programa Parcial prevé la aplicación de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", la cual establece lo siguiente: ----------

> "(...) *A fin de apoyar al reubicación de oficinas y servicios actualmente ubicados en zonas habitacionales, hacia zonas compatibles con este género, que tengan Certificados de Uso de Suelo por Derechos adquiridos para usos diferentes a la vivienda, podrán aumentar tres niveles más a los autorizados en la zonificación si se dedica el predio al uso habitacional, con un área libre del 33% sin límite mínimo de área de vivienda* (...)". ----------

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en un primer momento un cuerpo constructivo de 9 niveles en etapa de acabados, el cual presentaba protección a los inmuebles colindantes. Posteriormente se constató el inmueble totalmente concluido y habitado totalmente, así como el ingreso de personas al inmueble. -----

Dicho todo lo anterior y para efectos de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, Informo que respecto del predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el uso de suelo de oficinas, venta de artículos manufacturados y taller de reparación de computadoras, folio de ingreso 60655.----------

Ahora bien de lo anterior se colige que el proyecto ejecutado se realizó acogido a los beneficios de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA", pues cuenta con un Certificado de Uso de Suelo de Derechos Adquiridos con zonificación distinta a la habitacional, lo que permite el incremento de 3 niveles adicionales a los permitidos por la zonificación, es decir un total de nueve niveles. ----------

Para tales efectos se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si respecto del predio investigado cuenta con Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. ----------

No obstante lo anterior, mediante oficio SFCDMX/TCDMX/SCPT/DCTC/1575/2018, el Director de Control Técnico Catastral de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México, informó que de acuerdo con los registros del Padrón del Impuesto, el predio se encuentra registrado con uso de oficinas. ---------

En conclusión, el proyecto ejecutado contó con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, acogido a los beneficios de Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

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 de ubicado en Calle Dakota número 366, Colonia Nápoles, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2002, le corresponde la zonificación HC 6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre).----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 9 niveles totalmente concluido y habitado en su totalidad, así como el ingreso de personas al inmueble.----------

3. El proyecto ejecutado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B número de folio FBJ-0353-16, para la construcción de 36 viviendas, en 9 niveles, tramitado al amparo del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 60655, con uso distinto al habitacional, por lo que es sujeto de aplicación de los beneficios de la Norma de Ordenación Particular, intitulada "PARA APOYAR LA REUBICACIÓN DE OFICINAS Y OTROS USOS DIFERENTES A LA VIVIENDA" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Nápoles, Ampliación Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

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. ----------

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2018-1377-SOT-588**

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. ----------

**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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

REMG/WPB/RAGT