

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 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-2017-3682-SOT-1510, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de noviembre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la vigente Ley de Transparencia y 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de noviembre de 2017.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, II, III, IV, VIII y X 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas y tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, "Z" número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).-----

Adicionalmente, el Programa referido anteriormente establece la delimitación de áreas de actuación, dentro de las que se ubican las áreas con potencial de reciclamiento en las que a pesar de contar con servicios básicos de infraestructura y accesibilidad, presentan grados importantes de deterioro en su tejido urbano o bajo aprovechamiento de su potencial de uso o alturas y que podrían ofrecer mejores condiciones de rentabilidad, localizándose, entre otras la colonia María del Carmen.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble conformado por un semisótano y 6 niveles en etapa de acabados. -----

En ese sentido, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 2017, una persona que se ostentó propietario del inmueble motivo de investigación remitió copia simple, entre otras documentales del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 77207-152RAFR14, de fecha 15 de octubre de 2014.-----

En relación con lo anterior, el Certificado folio 77207-152RAFR14, emitido para el predio objeto de investigación, certifica la zonificación **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción: planta baja más 5 niveles, 20% mínimo de área libre y densidad: Zonificación), por localizarse dentro de un área de Actuación con Potencial de Reciclamiento, por lo que se permite lo siguiente. -----

Zonificación	Superficie del predio (m ²)	Área libre		Desplante		Sup. Máxima de construcción m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
H/6/20/Z	595.50	119.1	20	476.4	80	2,858.4	29	6



Expediente: PAOT-2017-3682-SOT-1510

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 **2,858.4 m²**, en **6 niveles**, desplantados en 476.4 m², área libre de 119.1 m² y la construcción de 29 viviendas.-----

En conclusión el proyecto investigado se apeg a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

En materia de construcción (obra nueva)

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 último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 6 niveles y un semisótano, parcialmente habitado.-----

Asimismo, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 12 de diciembre de 2017, una persona que se ostentó propietario del inmueble motivo de investigación remitió copia simple, entre otras documentales, las siguientes: Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 77207-152RAFR14, de fecha 15 de octubre de 2014, Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 0768, Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0409-14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017, Aviso de terminación de obra FBJ-0645-17, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Planos Arquitectónicos identificados con las claves A1-01-01, A1-01-02, A1-01-03, A1-01-04, A1-01-05, A2-01-01, A2-01-02, A2-01-03, A2-01-04, A3-01-01, A3-01-02, A3-01-03, E-01, E-02, E-03 Y E-04.-----

En relación con lo anterior, mediante oficio DDU/0388/2018 de fecha 9 de mayo de 2018, el Director de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que en sus registros de obra lo siguiente

1. Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0409-14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017, para un proyecto con las siguientes características:-----



Expediente: PAOT-2017-3682-SOT-1510

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	No. de Viviendas
FBJ-0409-14	595.50 m ²	413.93 m ² equivalente 69.6 %	181.57 m ² equivalente al 30.4 %	3,273.84 m ² 788.12 m ² b.n.b	6	1	29

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **77207-151RAFR14**, expedido en fecha 15 de octubre de 2014, en el que se certifica la zonificación Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre.-----
3. Aviso de terminación de obra ingresado en fecha 6 de septiembre de 2017.-----
4. Autorización de Uso y Ocupación folio FBJ-0645-17 emitido en apego a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En conclusión, de la revisión de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se identificó que en el proyecto se ejecutó la construcción de 29 viviendas en 6 niveles de altura, superficie de área libre de 181.57 m² equivalente al 30.4%, superficie total de construcción de 3,273.84 m², sótano y semisótano con una superficie de construcción de 788.12 m² que corresponden a estacionamiento, lo cual no cuantifica de conformidad con la Norma General de Ordenación 1, dando como superficie total cuantificable de 2,485.72 m², lo que se apega a la zonificación aplicable que le establece el Programa Delegacional en comento.-----

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 Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Alcaldía, le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z, se procurara vivienda de 60 metros cuadrados de construcción) y se ubica en áreas de actuación con potencial de reciclamiento.-----

El proyecto cuenta con Certificado folio 77207-152RAFR14, expedido en fecha 15 de octubre de 2014, que certifica la zonificación **H/6/20/Z** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción: planta baja más 5 niveles, 20% mínimo de área libre y densidad: Zonificación), por localizarse dentro de un área de Actuación con Potencial de Reciclamiento.-----



Expediente: PAOT-2017-3682-SOT-1510

2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 6 niveles y un semisótano totalmente construido y parcialmente habitado.-----
3. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0409-14 y número RBB-0409-14, para la construcción de 29 viviendas en 6 niveles de altura, lo que se apeg a la zonificación aplicable al presente caso (H/6/30), Aviso de terminación de obra y Autorización de Uso y Ocupación con folio FBJ-0645-17 emitido en apego a los artículos 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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 en 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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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 del Distrito Federal.-----



REMG/ICP/ILPM



