CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-3250-SOT-1306

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 MAY 2017 ----------

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; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-3250-SOT-1306, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2016, 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), construcción (obra nueva), protección civil (separación de colindancias) por los trabajos de obra ejecutados en Avenida División del Norte número 1339, colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de diciembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, IV, V, VIII 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), construcción (obra nueva) y protección civil (separación a colindancias) como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y las Normas Generales de Ordenación de la Ciudad de México. ----------

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

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/20/B** (Habitacional, **3 niveles** máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Baja: 1 vivienda cada 100m^2 de superficie de terreno); adicionalmente le aplica la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, **6** niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad en Av. División del Norte tramo G-V, de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Rio Churubusco, le aplica 20% adicional de incremento a la demanda

reglamentaria de estacionamientos para visitantes, donde el uso de suelo para vivienda plurifamiliar se encuentra **PERMITIDO.** ----------

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67962-151GEJO14, de fecha 12 de septiembre de 2014, el cual le asigna la zonificación: **HO/6/20/Z** (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), **con superficie máxima de construcción/ocupación de 2, 951.47 m^2**. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que en el predio se construyó un edificio de 6 niveles y semisótano, se observa que se encuentra en etapa de acabados, con un avance de obra de aproximadamente 95%, en las últimas actuaciones se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Benito Juárez, bajo el número de expediente CV/OV/326/2016. ----------

El representante legal del inmueble objeto de investigación, con el objeto de acreditar las actividades de obra nueva que se realizan en el predio, presentó, entre otros, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio **RBJB-0075-15**, y la memoria técnico descriptiva del proyecto denominado "División del Norte 1339", el cual contempla la edificación de 35 viviendas, en 6 niveles, semisótano y 1 sótano, registrado de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo folio **67962-151GEJO14.** ----------

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, envió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio **RBJB-0075-15,** vigente al 10 de marzo de 2018, para la construcción de 4,142.43 m^2, de los cuales 1,229.78 m^2 son bajo nivel de banqueta y 2,912.65 m^2 sobre nivel de banqueta y una superficie de área libre de 147.32 m^2 (23.95%). ----------

Derivado del análisis y la revisión de la memoria descriptiva presentada con el Registro de la Manifestación de Construcción Tipo "B", folio **RBJB-0075-15**, se desprende que al momento la obra se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, sin embargo, la Delegación Benito Juárez impuso sellos de suspensión de actividades en el inmueble, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, resolver conforme a derecho corresponda, el expediente DC/DGJYG/SRV/OVO/029/2017, y enviar a Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto emita. ----------

Ahora bien, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de Construcciones para la Ciudad de México, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, 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, constate que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio **RBJB-0075-15**; e informar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

Separación a colindancias.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató que el inmueble objeto de investigación en uno de sus linderos cuenta con una separación de colindancias de 0.26 m, sin embargo, en otro de los linderos no existe separación, ya que se encuentra cubierta con mezcla.

La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, realizó la Opinión Técnica con número de folio UDTPC/OT/063/2016, al predio objeto de investigación, en la que se determinó que la obra presenta un nivel de riesgo medio, por las irregularidades en la delimitación y limpieza en las separaciones con los predios colindantes, por lo que solicitó al Director Responsable de Obra, realizar la limpieza del lindero sísmico. ----------

Al no obtener respuesta por parte del Director Responsable de Obra, la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar una visita de verificación a la obra. ----------

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 Avenida División del Norte número 1339, colonia Vertiz Narvarte, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación directa **H/3/20/B** (Habitacional, **3 niveles** máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y densidad Baja: 1 vivienda cada 100m^2 de superficie de terreno); adicionalmente le aplica la zonificación **HO/6/20/Z** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), que le concede la Norma de Ordenación por Vialidad en Av. División del Norte tramo G-V, de Viaducto Miguel Alemán a Circuito Interior Río Churubusco, le aplica 20% adicional de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamientos para visitantes, donde el uso de suelo para vivienda plurifamiliar se encuentra **PERMITIDO**. ----------

   Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo folio 67962-151GEJO14, de fecha 12 de septiembre de 2014, el cual le asigna la zonificación: **HO/6/20/Z** (Habitacional mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Z), **con superficie máxima de construcción/ocupación de 2, 951.47 m^2**. ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la reciente construcción de un edificio de 6 niveles y semisótano, con un avance de obra de 95%, en etapa de acabados y aparentemente ocupado, se constataron sellos de suspensión de actividades por parte de la Delegación Benito Juárez, bajo el número de expediente CV/OV/326/2016. ----------

3. Las actividades de obra nueva corresponden a proyecto denominado "División del Norte 1339", el cual corresponde a la edificación de 35 viviendas, en 6 niveles, semisótano y 1 sótano, de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio **RBJB-0075-15,** vigente al 10 de marzo de 2018, para la construcción total de 4,142.43 m^2, de los cuales 2,912.65 m^2 son sobre nivel de banqueta y una superficie de área libre de 147.32 m^2 (23.95%). ----------

4. La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, determinó que la obra presenta un nivel de **riesgo medio** por diversas irregularidades, por lo que solicitó al Director Responsable de Obra, realizar la limpieza del lindero sísmico, al no obtener respuesta se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ejecutar visita de verificación. ------

5. La Delegación Benito Juárez impuso sellos de suspensión de actividades en el inmueble, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, resolver conforme a derecho el expediente DC/DGJYG/SRV/OVO/029/2017, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, 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 realizar la visita de inspección ocular y corroborar que lo ejecutado se apegue a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **RBJB-0075-15**, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de Construcciones para la Ciudad de México, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

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 las personas denunciantes y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

AEMG/IGP/AMC

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial