



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 AGO 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-2017-190-SOT-83, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de enero 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 en materia de construcción (obra nueva, medidas de seguridad y protección a colindancias) por las actividades de obra que se realizan en el predio ubicado en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de enero 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, III, IV, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva, medidas de seguridad y protección a colindancias) y de desarrollo urbano (zonificación), como es el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva, medidas de seguridad y protección a colindancias)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 1° de febrero de 2017, se constató en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, trabajos de construcción de una obra nueva de un cuerpo constructivo con semisótano y un niveles de altura, en el exterior del predio se exhibía letrero de obra, no se constataron medidas de seguridad hacia las colindancias de los predios aledaños.-----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16 del 14 de septiembre de 2016 y vigente al 14 de septiembre de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 22909-151CEDA 16 de fecha 15 de abril de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente:-----



Elementos	Certificado 22909-151CEDA16	RMC FBJ-0277-16
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	425.00 m ²	425.00 m ²
Viviendas	9	9
Niveles	4	4
Superficie libre	85.00 m ² (20%)	85.08 m ² (20.02%)
Superficie de desplante	340.00 m ² (80%)	339.92 m ² (79.98%)
Superficie total de construcción		1,783.73 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,360.00 m ²	1,358.73 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		425.00 m ²
Semisótano		1
Cajones de estacionamiento		19

Por su parte, el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16 del 14 de septiembre de 2016 y vigente al 14 de septiembre de 2019, fue acompañado del Procedimiento constructivo y protección a colindancias que consisten en limpieza, nivelación y trazado de ejes, la instrumentación de estructuras colindantes que rodean el predio para verificar que la excavación se realice dentro de la seguridad proyectada y para la colindancia de las casas los cortes se efectuarán con una geometría que garantice berma, lo que podrá ajustarse durante la excavación en función de la profundidad de desplante de la cimentación vecina. -----

Asimismo, mediante los oficios PAOT-05-300/300-1157-2017 y PAOT-05-300/300-3110-2017 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción (medidas de seguridad) derivado de los trabajos de construcción de una obra nueva en el predio motivo de denuncia, en particular por cuanto hace a contar con medidas de seguridad hacia los inmuebles colindantes de acuerdo con los artículos 35 fracción VI y 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

Es de mencionar que con fecha 11 de julio de 2017, se realizó un último reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Entidad, en el que se constató una obra nueva con avance de un semisótano y 4 niveles de altura con medidas de seguridad como tapiales colocados hacia la vía pública y plásticos que cubren hacia los predios colindantes. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,358.73 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22909-151CEDA16 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso, asimismo se acompañó para el registro de la citada Manifestación de Construcción del Procedimiento constructivo y protección a colindancias. -----

Al respecto, al recibir el Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en los Registros de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16 coincidan con lo ejecutado. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción derivado de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio motivo de denuncia, en particular por cuanto hace a contar con medidas de seguridad hacia los inmuebles colindantes de acuerdo con los artículos 35 fracción VI y 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, tal como se solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-1157-2017 y PAOT-05-300/300-3110-2017. -----



2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, trabajos de construcción de una obra nueva de un cuerpo constructivo con semisótano y cuatro niveles de altura, en el exterior del predio se exhibía letrero de obra.

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **425.00 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16 del 14 de septiembre de 2016 y vigente al 14 de septiembre de 2019 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 metros cuadrados de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 6 de mayo de 2005, lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del predio m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
425.00	H 4/20/M	85.00	20	340.00	80	1,360.00	3.2	4	9

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 22909-151CEDA16 de fecha 15 de abril de 2016, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permiten 9 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,360.00 m².

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 metros cuadrados de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 39211-151HEV15 de fecha 5 de junio de 2015, el que se apeg a la zonificación referida.

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 del 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 el Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle J. E. Pestalozzi número 547, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, una obra nueva con avance de un semisótano y 4 niveles de altura con medidas de seguridad como tapiales colocados hacia la vía pública y plásticos que cubren hacia los predios colindantes.
2. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, una vivienda cada 50 metros cuadrados de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente, asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 39211-151HEV15 de fecha 5 de junio de 2015, el que se apeg a la zonificación referida.



3. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0277-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 9 viviendas en 4 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,358.73 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22909-151CEDA16 lo que se apeg a la zonificación aplicable al caso y cuenta además con proyecto de protección a colindancias. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción derivado de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio motivo de denuncia, en particular por cuanto hace a contar con medidas de seguridad hacia los inmuebles colindantes de acuerdo con los artículos 35 fracción VI y 195 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, tal como se solicitó por parte de esta Entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-1157-2017 y PAOT-05-300/300-3110-2017. -----

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez. -----

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. -----

JELN/MEC/SRM