

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **10 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 PAOT-2017-964-SOT-434, relacionado una denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución Administrativa considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de abril 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias) en el predio ubicado en Calle Moras número 627, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de abril de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y separación de colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

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, densidad baja, una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----



Expediente: PAOT-2017-964-SOT-434

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por 4 niveles.-----



Imagen: PAOT RH 02/08/17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: ----

"(...)

- Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Calle Moras número 627, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, es Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno.-----
- Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100 m² de terreno).-----
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en dicho Programa.-----



- *Por otro lado, existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, refiere 06 viviendas y 20% de área libre, en proporción a la superficie del predio.-----*
- *Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción de hasta el momento 3 niveles y preparación para 4° nivel, sin observar área libre ni restricciones, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio.-----*
- *En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en 1 nivel la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, no se observa área libre ni restricciones.-----*

(...)"

Lo anterior, se robustece con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 82222-151GOLA15 de fecha de expedición 19 de noviembre de 2015, en el que se certifica la zonificación **H/3/20/B**, superficie del predio 589.85 m² y superficie máxima de construcción 1,415.64 m².-----

En conclusión, del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, rebasa en 1 nivel la zonificación que la asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

Derivado de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1060/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.----

2.- En materia de Construcción (obra nueva y separación de colindancias).

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por **4 niveles**, observándose letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, remitió a esta Subprocuraduría las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con folio FBJ-0315-16, registro RBJ-0315-16; vigente del 24 de octubre de 2016 al 24 de octubre de 2019, para la edificación de 6 viviendas en 3 niveles, en una superficie del predio de 589.85 m², con una superficie de desplante de 426.55 m², superficie total por construir de 1354.28 m² y área libre de 158.81 m² (28.41%).-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 459/2014, de fecha de expedición 7 de agosto de 2014. -----

Expediente: PAOT-2017-964-SOT-434

3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 82222-151GOLA15 de fecha de expedición 19 de noviembre de 2017, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

De lo anterior, se desprende que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B"** RBJ-0315-16, toda vez que **se construyó 1 nivel adicional** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En otro orden de ideas, de conformidad con el artículo 166, Capítulo VI Del diseño por Sismo, de las Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos como se indica en las mismas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben de quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos.-----

En el mismo sentido, el artículo 141, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que debe dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedarse libres de toda obstrucción, las separaciones que deben dejarse en colindancias se indicaran claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.-----

En ese sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 06 de mayo de 2005, en su apartado 1.2.12 Riesgo y Vulnerabilidad, Título Zonificación Geotécnica, establece que el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en la zona II (Zona de transición).-----

En relación a lo anterior las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo en su apartado 1.5 Coeficiente sísmico, establece que el coeficiente sísmico El coeficiente sísmico para las edificaciones clasificadas en las zonas II, le aplicara el coeficiente 0.009.-----

Ahora bien, de acuerdo con la zonificación aplicable al presente caso, se permite la construcción de 3 niveles de altura lo que se asentó en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJ-0315-16, en este sentido de conformidad con la NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN NÚMERO 7 "ALTURAS DE EDIFICACIÓN Y RESTRICCIONES EN LA COLINDANCIA POSTERIOR DEL PREDIO", los entre pisos tendrán una altura máxima de 3.60 m, por lo que la altura correspondiente a 3 niveles altura resultaría en 10.80 m, mismos que equivalen a 10,800 mm, que al encontrarse en la zona II (Zona de transición), aplica el coeficiente 0.009, de acuerdo al método simplificado de análisis sísmico, de lo que resulta una separación mínima de colindancias de 9.72 cm para el presente caso.-----

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se tiene que el cuerpo constructivo cuenta con aproximadamente 6 centímetros de separación respecto a los inmuebles colindantes, mismos que no se apegan a lo establecido por la Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo.-----



Expediente: PAOT-2017-964-SOT-434

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin respuesta.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Adicionalmente, Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJ-0315-16, de conformidad en los artículo 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Arq. Jorge Isaac Lara Cortes, Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1306, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RBJ-0315-16, para la construcción de una obra nueva de 06 viviendas en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado (4 niveles) corresponda a lo registrado, contraviniendo la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1306, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, y determinar lo que en derecho corresponda. ----

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 Moras número 627, Colonia del Valle Sur, Delegación Benito Juárez, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno).-----
2. El predio objeto de investigación, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82222-151GOLA15 de fecha de expedición 19 de noviembre de 2015, el cual certifica la zonificación antes referida, con una superficie del predio 589.85 m² y superficie máxima de construcción 1,415.64 m².-----
3. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble totalmente edificado sin habitar, conformado por **4 niveles** en etapa de obra negra.-----
4. De conformidad con el Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, el predio objeto de investigación excede en 1 nivel la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, no se observa área libre ni restricciones.-----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1060/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
6. La obra edificada se realizó al amparo del Registro Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJ-0315-16, para la edificación de 6 viviendas en 3 niveles, en una superficie del predio de 589.85 m², con una superficie de desplante de 426.55 m², superficie total por construir de 1354.28 m² y área libre de 158.81 m² (28.41%).-----
7. El cuerpo constructivo que se desplanta en el predio objeto de investigación, cuenta con aproximadamente 6 centímetros de separación respecto a los predios colindantes debiendo ser de 9.72 cm, por lo que se encuentra incumpliendo con lo establecido por las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismos.-----
8. La obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida, toda vez que se **excede en 1 nivel** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2017-964-SOT-434

10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** que le establece Programa Delegacional antes referido. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJ-0315-16, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
11. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1306, y determinar lo que en derecho corresponda.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno 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 Rodríguez Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMG/RAGT/SABE



