

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 SEP 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-2017-2137-SOT-893, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de julio 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio del 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, 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. -----

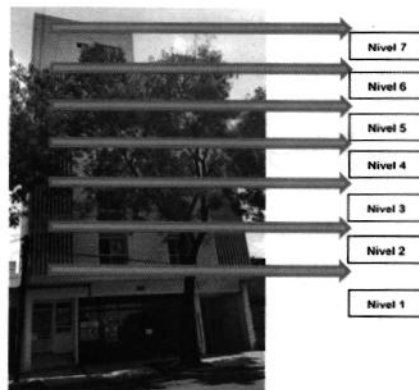
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

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)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, se constató un inmueble existente de 7 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, el cual se infiere, por sus características físicas, que es de reciente construcción. Se constató ventanas a los predios colindantes y no se observó letrero de obra. -----



Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 01 de agosto de 2017



En las imágenes se observa el inmueble de reciente construcción constatado por esta Entidad en el sitio investigado, consistente en 7 niveles de altura, en la totalidad del predio.



De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m2 de terreno). Asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Eje 6 Sur Ángel Urraza- Independencia-Morelos W-X; comprendida de Patricio Sanz a Plutarco Elías Calles, la cual le asigna la zonificación HO/6/20 Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa).-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-921-DEDPOT-614 de fecha 22 de agosto 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, cuenta con 7 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HO/6/20 Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura. ----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-7464-2017 de fecha 23 de agosto de 2017, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en los predios objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 7 niveles en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de un 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 ventanas a colindancias)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-7467-2017 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez si cuenta para el predio objeto de la denuncia con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, el Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto, el proyecto de protección a colindancias y el Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que sirvió para el trámite referido, para las actividades de obra realizadas en el predio investigado. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7465-2017 de fecha 23 de agosto de 2017, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), al predio objeto de la denuncia, a efecto de que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, así como las ventanas en colindancia. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 7 niveles sin contar con letrero de obra, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, así como las ventanas en colindancia, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en caso de que la obra en el predio objeto de la denuncia cuente con el Registro de manifestación de construcción correspondiente considerar ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación negar su emisión o si no cuenta con dicho Registro y presente Registro de Obra Ejecutada o Solicitud de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda que pretenda la regularización, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en el predio objeto de investigación rebasa un nivel lo permitido en la zonificación aplicable. -----

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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, se constató un inmueble existente de 7 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, el cual se infiere, por sus características físicas, que es de reciente construcción. Se constató ventanas a los predios colindantes y no se observó letrero de obra.
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez le aplica H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Alta: 1 vivienda cada 33 m2 de terreno). Asimismo le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad de Eje 6 Sur Ángel Urraza-Independencia-Morelos W-X; comprendida de Patricio Sanz a Plutarco Elías Calles, la cual le asigna la zonificación HO/6/20 Z (Habitacional con oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), por lo que, al contar con 7 niveles de altura, rebasa por un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de un nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7464-2017 de fecha 23 de agosto de 2017. -----
4. El predio ubicado en Ángel Urraza número 199, Colonia Independencia, Delegación Benito Juárez, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 7 niveles sin contar con letrero de obra, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite los niveles edificados en el predio, así como las ventanas en colindancia, imponiendo en su caso las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en caso de que la obra en el predio objeto de la denuncia cuente con el Registro de manifestación de construcción correspondiente considerar ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación negar su emisión o si no cuenta con dicho Registro y presente Registro de Obra Ejecutada o Solicitud de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda que pretenda la regularización, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en el predio objeto de investigación rebasa un nivel lo permitido en la zonificación aplicable.-----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Benito Juárez y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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. -----



JELN/MEC/CR/13

