

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 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-2017-2103-SOT-877, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 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 Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, 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

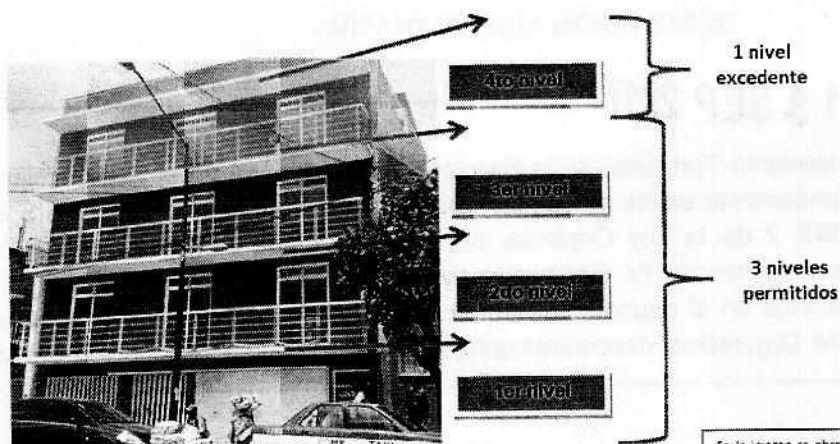
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo 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 Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, se constató una obra en proceso conformada por un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, desplantado en la totalidad del predio. No se constató letrero de obra. -----





Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 2 de agosto de 2017.

En la imagen se observa un cuerpo constructivo con 4 niveles consolidados

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno).

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-886-DEDPOT-597 de fecha 14 de agosto 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-7137-2017 de fecha 15 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 el predio 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 4 niveles en el predio ubicado en Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, 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

a) Obra nueva

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, para un proyecto de 3 vivienda en 3 niveles. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7131-2017 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), toda vez que se realizó la construcción de un inmueble de 4 niveles la cual no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, para un proyecto de 3 vivienda en 3 niveles. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, se realizó la construcción de un inmueble de 4 niveles, la cual no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, para un proyecto de 3 vivienda en 3 niveles, 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), al no apegarse al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, para un proyecto de 3 vivienda en 3 niveles, imponiendo 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. -----

b) Uso y ocupación

Respecto al uso y ocupación, el artículo 61 párrafo VI del Reglamento de construcciones para la Ciudad de México, prevé que la Delegación otorgará la autorización de uso y ocupación sólo cuando la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado, cumpliendo con los requerimientos de habitabilidad y seguridad establecidos en ese Reglamento. -----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad identificó que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15, no se apega a lo ejecutado en el predio ubicado en Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar **ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de investigación negar su emisión**, toda vez que la obra cuenta con 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7131-2017 de fecha 15 de agosto de 2017. -----

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 Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, se constató una obra en proceso conformada por un inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados, desplantado en la totalidad del predio. No se constató letrero de obra. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez le aplica la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m² de terreno), por lo que al contar con 4 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-05-300/300-7137-2017 de fecha 15 de agosto de 2017. -----
4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, para un proyecto de 3 vivienda en 3 niveles, sin embargo la obra que se ejecuta consistente en 4 niveles lo cual no se apega al citado Registro, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponiendo 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. Lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" RBJB-0216-15, no se apega a lo ejecutado en el predio ubicado en Calle Tres Zapotes número 9, Colonia Letrán Valle, Delegación Benito Juárez, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, considerar ante una solicitud de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble negar su emisión, toda vez que la obra cuenta con 4 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7131-2017 de fecha 15 de agosto de 2017. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1705 que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio número RBJB-0216-15 de fecha 17 de julio de 2015, por las razones de hecho y



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2103-SOT-877

de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se ejecuta una construcción de 4 niveles de altura, la cual excede en un nivel de altura registrados en la citada Manifestación de Construcción.

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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/MBG/CRLG

