

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

21 FEB 2018

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-2017-2247-SOT-931, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de julio 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación, niveles) y en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) en el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de julio 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, 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

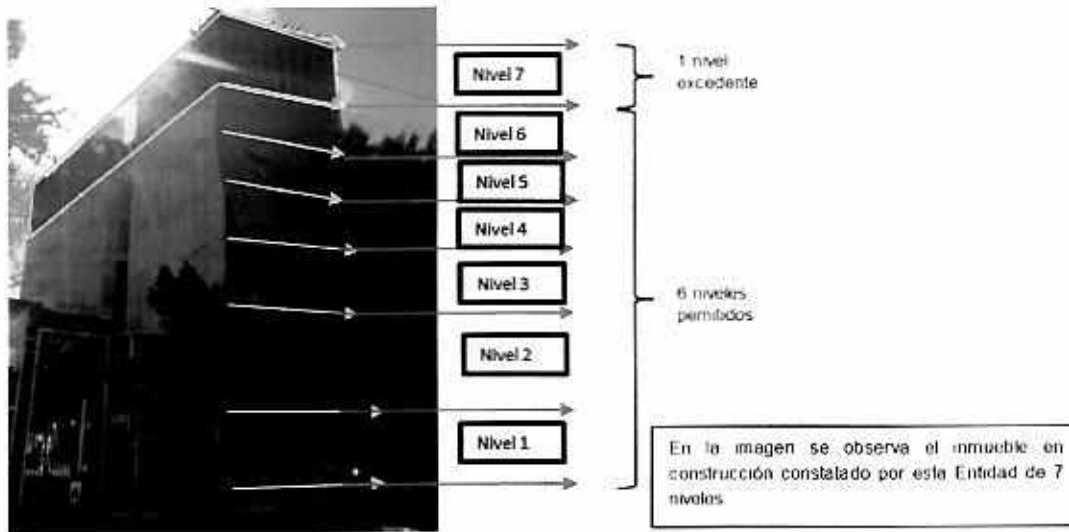
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes". -----

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 los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se observó el proceso constructivo de un inmueble de 7 niveles de altura. -----





En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 7 niveles de altura

Fuente: Reconocimiento de altura de fecha 15 de agosto de 2017.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre).-----

Por otro lado, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Delegacional aplicable, dispone restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, como se especifica "CALCULO DEL NUMERO DE VIVIENDAS PERMITIDAS" que señala que el número de viviendas que se puede construir en la zona del Programa Parcial, depende de la superficie del predio, el número de niveles y el área libre y en todos los casos, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella, que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México relativas a las áreas mínimas para la vivienda (65 m² por vivienda*).-----

De la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con superficie total de 196 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (156.80 m ²) x número de niveles (6) = superficie total de construcción	Número de viviendas
196 m ²	3	39.20 m ²	156.80 m ²	(156.80)(6)= 940.80 m ²	14



De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 14 viviendas en 6 niveles de altura, con área libre de 39.20 m² y superficie total de construcción de 940.80 m².-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2018-11-DEDPOT-9 de fecha 16 de enero de 2018, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, cuenta con 7 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-624-2018 de fecha 23 de enero de 2018, se solicitó 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), en el predio objeto de denuncia, puesto que sobrepasa los niveles permitidos previstos en la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez e imponer las medidas y sanciones correspondientes 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 del inmueble de 7 niveles en el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, 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 por un nivel los permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. Asimismo, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-624-2018 de fecha 23 de enero de 2018.-----

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

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende el acta circunstanciada la consulta del expediente que realizó el personal adscrito a esta Subprocuraduría, con motivo de los permisos, manifestaciones y licencias tramitados para el predio objeto de denuncia ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante la cual se obtuvo el Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16, en el que se describe la construcción de 5 viviendas en 6 niveles de altura. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-627-2017 de fecha 23 de enero de 2018, esta Subprocuraduría 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), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio (7 niveles).-----



Lo anterior, toda vez que lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16, no se apega a lo ejecutado en el predio objeto de denuncia.-----

Respecto a la separación de colindancias, mediante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó la separación de aproximadamente 5 centímetros en las colindancias oriente y poniente del inmueble objeto de denuncia.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se realiza la construcción de un inmueble de hasta el momento 7 niveles de altura, con base en el Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16 que acredita sólo la construcción de 5 viviendas en 6 niveles, lo que no se apega a lo ejecutado en el predio investigado; por lo que esta Subprocuraduría solicitó 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 hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedentes 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 considerar ante un el aviso de terminación de obra ejecutada, negar su autorización en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles de altura, lo que no cumple con lo asentado en la Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16 y contraviene la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se observó el proceso constructivo de un inmueble de 7 niveles de altura, la separación de aproximadamente 5 centímetros en sus colindancias oriente y poniente y el letrero de obra correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las colonias "Nápoles, Nochebuena y Ciudad de los Deportes", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez le aplica la zonificación HC/6/20 (Habitacional con comercio en planta baja, 6 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre), por lo que al contar con 7 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----



3. El predio investigado cuenta con superficie total de 196 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción en 6 niveles de altura, con área libre de 39.20 m² y superficie total de construcción de 940.80 m².-----
4. 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 los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-624-2018 de fecha 23 de enero de 2018.-----
5. En el predio ubicado en Calle Ohio número 40, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, se realizan actividades de construcción de un inmueble de 7 niveles con base en el Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16 que acredita únicamente la construcción de 5 viviendas en 6 niveles, lo que no se apega a lo ejecutado en el predio investigado; por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva y separación de colindancias), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez considerar ante un el aviso de terminación de obra ejecutada, negar su autorización en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles de altura, lo que no cumple con lo asentado en la Manifestación de Construcción número FBJ-0457-16 y contraviene la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez.-----

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 la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a 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

