



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

08 MAR 2016

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-2015-1205-SOT-429, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de abril de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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), construcción (obra nueva, separación a colindancias), así como afectaciones estructurales a viviendas colindantes, derivado de los trabajos de obra realizados en Calle Anaxágoras número 726, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de mayo de 2015.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, separación a colindancias), como son la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Normas Técnicas Complementarias para Diseño de Sismo de la Ciudad de México.-----

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





Expediente: PAOT-2015-1205-SOT-429

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (separación a colindancias) y afectaciones estructurales a viviendas colindantes

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble objeto de denuncia le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la edificación de un proyecto constructivo de 4 niveles de altura y un semisótano, en un predio de aproximadamente 10 metros de frente sobre la Calle Anaxágoras. Cabe mencionar que el inmueble se identificó desde la primera diligencia totalmente ejecutado y habitado.-----

En este sentido, derivado de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el acta circunstanciada de fecha 07 de julio de 2015, en la que se hizo constar la consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0235-13, en la que se describe un proyecto constructivo de 5 viviendas en 4 niveles de altura, 1 semisótano y 1,174.62 m² de superficie total de construcción de los que 269.08 m² se encuentran edificados bajo nivel de banqueteta y serán de uso de estacionamiento (no es cuantificables por su uso), proyecto desplantado en 208.93 m² de la superficie del predio y con un área libre de 60.15 m².-----

Ahora bien, la superficie de construcción máxima permitida por la zonificación aplicable al predio investigado (H4/20), es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

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 (215.27 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción	Número de viviendas= superficie total del predio /densidad (269.08/50)
269.08 m ²	4	53.81 m ²	215.27 m ²	(215.27)(4)= 861.08 m ²	5.3

Derivado de lo descrito con anterioridad, se desprende que el proyecto excede por 44.46 m² la superficie total de construcción, puesto que al restar los 269.08 m² de superficie de construcción realizada bajo nivel de banqueteta (no cuantificable por el uso de estacionamiento), de la superficie total de construcción de 1,174.62 m², se obtiene que la superficie total de construcción del proyecto cuantificable es de 905.54 m².-----

Respecto al número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie total del predio entre la densidad (vivienda por metros cuadrados de terreno), la cual conforme al Programa Delegacional permite en el sitio 5 viviendas.-----





Ahora bien, de las constancias que obran en el expediente, se desprende que el proyecto excede por 44.46 m² la superficie máxima de construcción, cumple con la superficie mínima de área libre, número de niveles, superficie de desplante y número de viviendas, conforme a la zonificación aplicable al lugar.-----

Respecto a la separación a colindancias, personal adscrito a esta Entidad, identificó que el proyecto objeto de denuncia no contó con separación de colindancias, por lo que la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil informó que la Unidad Departamental Técnica de Protección Civil de esa Dirección General, aplicó la revisión correspondiente a fin de emitir opinión técnica, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa se haya dado mayor información.-----

Ahora bien, del análisis que obra en el expediente, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, debe otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble investigado, siempre y cuando no se contravenga a las Normas Técnicas Complementarias para Diseño de Sismo y el Reglamento de Contracciones, ambos de la Ciudad de México, respecto a la separación de colindancias del proyecto ejecutado con los predios aledaños.-----

Respecto a afectaciones estructurales a viviendas colindantes, personal adscrito a esta Procuraduría, realizó reconocimiento de hechos desde el interior de la inmueble propiedad de la persona denunciante, de lo que se levantó la respectiva acta circunstanciada, en la que se hace constar que en el momento de la diligencia no se observaron afectaciones estructurales causadas por la ejecución del inmueble investigado, no obstante, fueron realizadas en esta Entidad, mesas de trabajo, en las que participó la persona denunciante y los apoderados legales de la persona moral encargada de los trabajos de obra nueva, a fin de solucionar las cuestiones denunciadas (afectaciones estructurales), sin que se pudiera llegar a un convenio entre las partes.-----

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 inmueble ubicado en Calle Anaxágoras número 726, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación H 4/20 M (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio investigado una edificación de un inmueble de 4 niveles de altura totalmente ejecutado y habitado.-----





Expediente: PAOT-2015-1205-SOT-429

3. El proyecto constructivo investigado, contó con el Registro de Manifestación de Construcción, del que se desprende que excede por 44.46 m² la superficie máxima de construcción, cumple con la superficie mínima de área libre, número de niveles, superficie de desplante y número de viviendas, conforme a la zonificación aplicable al lugar.-----
4. El proyecto ejecutado no contó con separación de colindancias, por lo corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de Benito Juárez, emitir opinión técnica, a fin de determinar el riesgo generado por la obra investigada, respecto a los inmuebles colindantes.-----
5. La autorización de uso y ocupación del inmueble investigado, únicamente puede otorgarse si se cumple con las Normas Técnicas Complementarias para Diseño de Sismo y el Reglamento de Contracciones, de la Ciudad de México.-----

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: -----

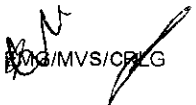
-----R E S U E L V E -----

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 a la persona denunciante, a la Director General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez y a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----


EMG/MVS/CPLG

