

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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-2017-3786-SOT-1574 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, protección y separación de colindancias) por las actividades que se realizan en Calle Loma Bonita lote 6, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de noviembre de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, protección y separación de colindancias) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras. -----

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)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Loma Bonita lote 6, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, se constató un predio delimitado por barda perimetral, en el que se desplantaban 2 inmuebles, el primero con 3 niveles de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 10321
Página 1 de 5

Expediente: PAOT-2017-3786-SOT-1574

altura totalmente edificado y habitado y el segundo con 2 niveles de altura y avance de obra de aproximadamente 80%, identificando que únicamente presenta colindancia en su costado oriente. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente. -----

Al respecto, al contar el predio de mérito con superficie de 520 m², le corresponde superficie de desplante de 260 m², superficie máxima de construcción de 780 m², y área libre de 260 m², equivalente al 50% de la superficie del predio, para la edificación de 3 viviendas en 3 niveles de altura. -----

En razón de lo anterior, al contar con 2 inmuebles con 2 y 3 niveles de altura respectivamente no se cuenta con elementos que contravengan la zonificación aplicable al caso, toda vez que en el predio motivo de denuncia se permite la construcción de hasta 3 viviendas en 3 niveles de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente. -----

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

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de 2 inmuebles, el primero con 3 niveles de altura totalmente edificado y habitado y el segundo con 2 niveles de altura y avance de obra de aproximadamente 80%, asimismo se observó el letrero de obra con los datos de la constancia de inscripción para vivienda progresiva ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México número CI-2017-207127 y la existencia de separación de colindancias de 10 centímetros en el costado oriente. -----

Al respecto, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece en su artículo 62 fracción I que no se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar, para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México**, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular. -----

En este sentido, el propietario del predio objeto de denuncia, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 05 de diciembre de 2017, ofreció como medio de prueba diversas documentales entre otras, la constancia de inscripción para vivienda progresiva ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México número CI-2017-207127 y planos arquitectónicos del proyecto a ejecutarse. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 5

Expediente: PAOT-2017-3786-SOT-1574

Por otra parte, respecto a la separación de colindancias la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo que forma parte del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece en el punto 1.10 del apartado "CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO" que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 milímetros (5 centímetros), ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató una separación de colindancias de 10 centímetros, dando cumplimiento al 1.10 del apartado "CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO" de la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo. -----

En virtud de lo anterior, en fecha 19 de diciembre de 2017, personal adscrito a esta Subprocuraduría promovió la conciliación entre la parte denunciante y la parte denunciada en donde se acordó entre otros puntos, llevar a cabo el enrase y repello de muro perimetral para evitar vistas laterales, la instalación de tapa juntas horizontales y verticales y el repello de muros colindantes en el costado oriente y que la obra cumpla con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y construcción. -----

Así las cosas, en fecha 22 de febrero de 2018, personal adscrito a esta Entidad realizó un segundo reconocimiento de hechos en el inmueble investigado constatando el enrase y repello de muros perimetrales y la colocación de tapa juntas horizontales y verticales en la colindancia oriente. -----

En conclusión, al tratarse de un programa para vivienda progresiva por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México se actualiza el supuesto establecido en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en específico a no requerir manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. -----

Adicionalmente, al contar con 10 centímetros de separación en colindancias, se da cumplimiento a lo establecido en el punto 1.10 del apartado "CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO" de la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo, toda vez que cuenta con una separación mayor a 50 milímetros (5 centímetros) de separación de colindancias. -----

Adicionalmente, se llevó a cabo la conciliación entre la parte denunciante y la parte denunciada en donde se acordó entre otros puntos el enrase de muro perimetral para evitar vistas laterales, la realización de juntas constructivas horizontales y verticales y el repello de muros colindantes y que la obra cumpla con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y construcción, lo que fue constatado durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de febrero de 2018 llevado a cabo por personal adscrito a esta Entidad. -----

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5.
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0789, ext. 19321
Página 3 de 5

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Loma Bonita lote 6, Colonia San Jerónimo Aculco, Delegación La Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: una vivienda cada 200 m² de la superficie del predio), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente. Al contar el predio de mérito con superficie de 520 m², le corresponde superficie de desplante de 260 m², superficie máxima de construcción de 780 m², y área libre de 260 m², equivalente al 50% de la superficie del predio, para la edificación de 3 viviendas en 3 niveles de altura. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de 2 inmuebles, el primero con 3 niveles de altura totalmente edificado y habitado y el segundo con 2 niveles de altura y avance de obra de aproximadamente del 80%, asimismo se observó el letrero de obra con los datos de la constancia de inscripción para vivienda progresiva ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México número CI-2017-207127 y la existencia de separación de colindancias de 10 centímetros en el costado oriente. -----
3. La persona denunciante ofreció como medio de prueba copia simple de la constancia de inscripción para vivienda progresiva ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México número CI-2017-207127, por lo que se actualiza el supuesto establecido en el artículo 62 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, en específico a no requerir manifestación de construcción ni licencia de construcción especial. Lo anterior corroborado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Al contar con 10 centímetros de separación en colindancias, se da cumplimiento a lo establecido en el punto 1.10 del apartado "CRITERIOS GENERALES DE DISEÑO" de la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo, toda vez que cuenta con una separación mayor a 50 milímetros (5 centímetros) de separación de colindancias. -----
5. La persona denunciante y la persona denunciada convinieron sus intereses a través de la conciliación, del cual personal adscrito a esta Subprocuraduría levanto el acta circunstanciada respectiva, respecto al enrase de muro perimetral para evitar vistas laterales, la realización de juntas constructivas horizontales y verticales y el repello de muros colindantes y que la obra cumpla con la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano y construcción, hecho que fue constatado durante el reconocimiento de hechos de fecha 22 de febrero de 2018 realizado por personal adscrito a esta Entidad. -----

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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0760, ext. 13321
Página 4 de 5

Expediente: PAOT-2017-3786-SOT-1574

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 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. -----

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/MBC/SRM/EDVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 5