



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 ABR 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-2015-2700-SOT-1088, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (separación de colindancias y ventanas en colindancias) por las actividades que se realizan en Calle Anaxágoras, número 507, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de octubre de 2015.---

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 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 a las materias de construcción (separación de colindancias y ventanas en colindancias), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

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

1.- En materia de Construcción (separación de colindancias)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20%/M (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 5 niveles de altura sin poder determinar el uso del último nivel, en los costados norte y sur no fue posible observar la separación con edificios colindantes, toda vez que cuenta con tapajuntas en cada



Expediente: PAOT-2015-2700-SOT-1088

costado. Posteriormente, al realizar un reconocimiento de hechos desde un predio colindante, se observó que el costado norte carece de separación de colindancia en la losa del primer nivel de la edificación investigada y cuenta con 8 ventanas con vista al predio colindante. -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetta	Número de viviendas
324 m ²	259.2 m ²	1,036.8 m ²	64.8 m ² (20%)	4	6

Al respecto, se realizó una consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBBJ-425-14, con vigencia del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
324 m ²	258.90 m ² 79.90%	65.10 m ² equivalente al 20.09%	1,312.59 m ²	995.14 m ² y 317.42 m ² respectivamente	4 y 6 (respectivamente)

En el mismo sentido, de la revisión de los planos arquitectónicos del proyecto se identificó que la edificación consta de un semisótano y 5 niveles de altura sobre nivel de banquetta, refiriendo la existencia de cuartos de lavado en el 5to nivel. También se identificaron ventanas en el costado norte las cuales cuentan con un patio de iluminación de 0.42 de ancho x 1.55 metros de longitud y dos patios de 0.42 de ancho x 3 metros de longitud y se estableció en sus 4 colindancias una separación de 10 cm. -----

Es de mencionar, que los cuartos para lavado en el 5to nivel no figuran en las instalaciones permitidas conforme a la Norma General de Ordenación número 8, por lo que corresponde a la Coordinación de -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2700-SOT-1088

Así las cosas, y toda vez que del plano arquitectónico del proyecto identificado con la clave A-1, ejecutado en Calle Anaxágoras, número 507, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, se desprende que el proyecto en su costado norte cuenta con 3 patios de iluminación y ventilación con las siguientes dimensiones de 1.55 x 0.42 metros, y dos patios de 3 x 0.42 metros, no obstante, no cumple con dimensiones mínimas establecidas por las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico, de patios de iluminación y ventilación de 2.9 x 2.9 metros o de 2.32 x 3.48 metros.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de construcción por lo que hace a la falta de separación de colindancias, ventanas en la colindancia y la construcción de cuartos de lavado en el 5to nivel, solicitada mediante los oficios PAOT-05-300/300-6686-2015 y PAOT-05-300/300-1583-2016.-----

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 507, Colonia Narvarte Poniente, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para esa Delegación, le corresponde la zonificación H/4/20%/M (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de 5 niveles de altura, en su colindancia norte cuenta con 8 ventanas con vista al predio colindante, en este mismo costado carece de separación de colindancias a partir de la losa del primer nivel de la edificación.-----
3. Para las actividades de construcción de obra nueva, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBBJ-425-14, con vigencia del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2017, en el que se asentó la construcción de obra nueva para 6 viviendas, en 4 niveles de altura, y un sótano; sin embargo, de la revisión de los planos arquitectónicos del proyecto se identificó que la edificación consta de un semisótano y 5 niveles de altura sobre nivel de banquetta, refiriendo la existencia de cuartos de lavado en el 5to nivel, y cuenta con ventanas en el costado norte las cuales cuentan con 3 patios de iluminación y ventilación con las siguientes dimensiones de 0.42 m x 1.55 y dos patios de 0.42 x 3 m, que no cumplen con dimensiones mínimas establecidas por las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico, de patios de iluminación y ventilación ya que conforme a la altura de los paramentos será de 2.9 x 2.9 metros o de 2.32 x 3.48 metros. -----
4. Es de señalar que los cuartos para lavado en el 5to nivel no están contemplados en las instalaciones permitidas conforme a la Norma General de Ordenación número 8, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación al inmueble a efecto de que se dé cumplimiento a la zonificación H/4/20%/M (habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre,





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2700-SOT-1088

densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez ejecutar visita de verificación en materia de construcción por lo que hace a la falta de separación de colindancias, ventanas en la colindancia norte y la construcción de cuartos de lavado en el nivel 5to nivel, solicitada mediante los oficios PAOT-05-300/300-6686-2015 y PAOT-05-300/300-1583-2016. --

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 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, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Benito Juárez, 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. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
JELN/WRB/ACC

