



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-882-SOT-287

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 MAY 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-2015-882-SOT-287, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de marzo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias), derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calzada de Tlalpan número 1234, Colonia Zacahuitzco, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de marzo de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las partes y a las autoridades competentes, así como las visitas de verificación correspondientes, y se informó a las personas denunciadas sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV y V 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 desarrollo urbano y construcción, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas complementarias, Normas Generales de Ordenación, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito.-----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias).

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: la que indique la zonificación del programa). Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada de Tlalpan **Z -A** de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-882-SOT-287

De las documentales que integran el expediente de mérito obra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35914-181FEFA12, emitido el 08 de noviembre de 2012, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica que le aplican las zonificaciones referidas con anterioridad, y se acredita que el uso del suelo para la **construcción de 18 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2,267.28 m² se encuentra PERMITIDO.** -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados, en los que constató un predio delimitado con tapiales y bastidor de madera, en donde al interior se llevaban a cabo trabajos de obra nueva consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo en etapa de cimentación. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario y/o encargado de obra del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y acreditara la legalidad de la obra en ejecución. Al respecto, mediante escrito recibido en esta Entidad quien se ostentó como representante legal de la inmobiliaria propietaria del predio objeto de denuncia, realizó manifestaciones diversas y presentó, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0221-13, con vigencia del 26 de agosto de 2013 al 26 de agosto de 2016, para la edificación de **8 niveles y un sótano, en un predio de 283.41.38 m², con una superficie de área libre de 103.36 m², 180.05 m² de superficie de desplante, 452.36 m² de estacionamiento cubierto, 1,837.67 m² de superficie máxima de construcción y 25 cajones de estacionamiento.**
- Constancia de Alineamiento y Número Oficia Folio 0748A, de fecha 20 de noviembre de 2012.
- Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo 35914-181FEFA12.
- Estudio de Mecánica de Suelos para un proyecto de 2 sótanos, planta baja y 9 niveles.
- Escrito de modificación del proyecto (1 sótano, planta baja y 8 niveles).
- Declaración de cumplimiento ambiental para conjuntos habitacionales.
- Dictamen de Factibilidad de Servicios para la construcción de 18 viviendas.
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto.
- Medidas de protección a colindancias.

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar copias de las documentales que integran el expediente abierto con motivo del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0221-13, quien envió copia de los documentos que coincidieron con los presentados por el desarrollador. -----

No obstante lo anterior, esta Unidad Administrativa llevó a cabo nuevo reconocimiento de hechos en el que observó que los trabajos constructivos continúan, constatando una edificación constituida hasta ese momento de 3 niveles en obra negra; asimismo, que el proyecto en ejecución se denomina "Serena Doce34", en donde en base a la publicidad que ostenta y a la información proporcionada por un agente de ventas, se pretende construir un edificio de **10 niveles, para 16 departamentos y 1 Garden house de 160 m², como se muestra en la siguiente imagen.** -----



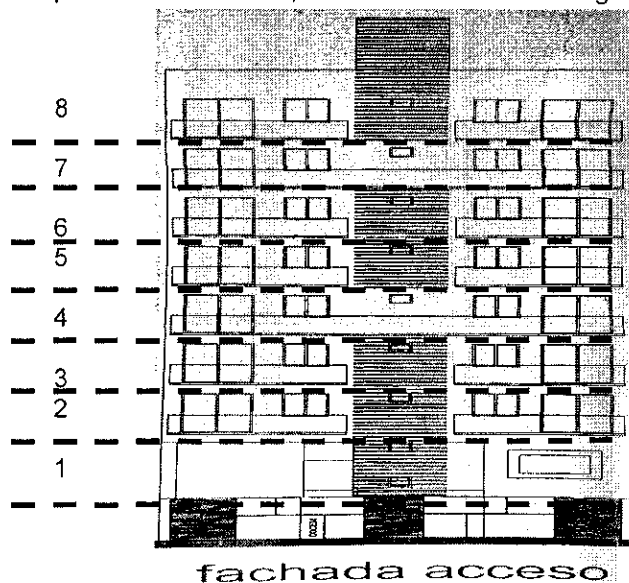


CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-882-SOT-287



En ese orden de ideas, esta Subprocuraduría constató inconsistencias respecto al proyecto que se registró en la Delegación Benito Juárez (**sótano, semisótano, planta baja y 7 niveles, para 14 departamentos**), respecto del que se pretende ejecutar (**edificio con sótano, semisótano, planta baja y 9 niveles, para 17 departamentos**), por lo que se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informar si autorizó la modificación del proyecto constructivo que se realiza al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RJB-0221-13, en caso contrario, prevenir al desarrollador respecto de la obra en ejecución, quien informó que en dicho documento se registró un proyecto de 8 niveles para 14 departamentos, como consta en los planos arquitectónicos anexos, como se muestra en la siguiente imagen. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, Ciudad de México.
paot.mx
T. 5255 0780, ext. 13400
Página 3 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2015-882-SOT-287

Aunado a lo anterior, derivado de las documentales que integran el expediente objeto de denuncia, se constató que la planta baja del inmueble tiene una altura de 4.68, por lo que conforma dos niveles, de conformidad con lo previsto en el capítulo 2 apartado 2.1 de la Norma Técnica Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, sumándose a lo anterior, el hecho de que para el proyecto se requiere una demanda del incremento de 20% de cajones de estacionamiento, en donde únicamente se registraron 25 cajones para 14 departamentos, sin considerar, los 3 departamentos adicionales que se están ofertando, es decir, requiere de 30 cajones. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha de la emisión se haya recibido respuesta. -----

Derivado de que la persona denunciante informó que la construcción que nos ocupa no contaba con protección a colindancias y presumía la existencia de un riesgo, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, realizar la evaluación de riesgo en materia de protección civil que representa la construcción, y emitir el dictamen correspondiente, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Al respecto, durante el último reconocimiento de hechos realizado, se constató la edificación de un cuerpo constructivo de 7 niveles en obra negra, así como el apuntalamiento de varillas para el 8° nivel, asimismo se observó que cuenta con una superficie de remetimiento en la planta baja. -----

En ese sentido, el proyecto registrado no se apega con las obras en ejecución, por lo que se determinan incumplimientos en materia de construcción. -----

Po lo anterior, a efecto de prevenir que en el proyecto en ejecución se construyan más niveles de los permitidos y autorizados, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), con el fin de constatar que el proyecto cumpla la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Benito Juárez. -----

Así también, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con el fin de verificar que el proyecto en ejecución cumpla con lo registrado; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil del Delegación Benito Juárez, enviar el resultado de la evaluación en materia de protección civil, respecto al riesgo generado por la obra en ejecución, en relación con el inmueble colindante, así como remitir copia del dictamen que al efecto se haya emitido. -----

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 predio ubicado en calle Calzada de Tlalpan 1234, Colonia Zacauitzco, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: la que indique la zonificación del programa). Adicionalmente, le aplica la zonificación **HM/10/20/Z** (Habitacional Mixto, 10 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calzada de Tlalpan **Z –A** de: Viaducto Miguel Alemán a: Circuito Interior Río Churubusco. -----
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35914-181FEFA12, en el que se certifica que le aplica la zonificación de referencia, y se determina que el uso del suelo para la **construcción de 18 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2,267.28 m² se encuentra PERMITIDO.** -----
3. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que se lleva a cabo la edificación de un cuerpo constructivo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento está constituido por un edificio de 7 niveles y un semisótano en obra negra, en donde se oferta la venta de 17 departamentos en 11 niveles (considerando la doble altura en la planta baja). -----
4. Al amparo del certificado de referencia, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "B" número B" número RBJB-0221-13, con vigencia del 26 de agosto de 2013 al 26 de agosto de 2016, para la edificación de **8 niveles y un sótano, en un predio de 283.41.38 m², con una superficie de área libre de 103.36 m², 180.05 m² de superficie de desplante, 452.36 m² de estacionamiento cubierto, 1,837.67 m² de superficie máxima de construcción y 25 cajones de estacionamiento.** -----
5. El proyecto en ejecución no corresponde con el registrado, toda vez que se oferta la venta de 17 departamentos en un edificio de 11 niveles, y se registraron 8 niveles para 14 departamentos. -----
6. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, a efecto de constatar que el proyecto en ejecución se apegue a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en particular por cuanto hace al número de niveles y superficie de área libre, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, con el fin de verificar que el proyecto en ejecución cumpla con lo registrado; de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil del Delegación Benito Juárez, enviar el resultado de la evaluación en materia de protección civil respecto al riesgo generado por la obra que se ejecuta en el predio objeto de denuncia, en relación con el predio colindante en la parte posterior, asimismo, enviar copia del dictamen que al efecto se haya emitido. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-882-SOT-287

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 Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno, y de Prevención del Delito y Protección Civil, ambas de la Delegación 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. -----