

Expediente: PAOT-2017-3610-SOT-1466

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 ABR 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-2017-3610-SOT-1466, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y área libre), así como en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias, falta de letrero de obra y altura entre pisos) en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de noviembre de 2017.-----

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 I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 (zonificación: niveles), así como en materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias, falta de letrero de obra y altura entre pisos), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito de Juárez.-----

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: niveles y área libre)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, se constató



Expediente: PAOT-2017-3610-SOT-1466

la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de 70%, se observó letrero de obra que señaló "Registro de Manifestación Tipo B folio "RBJB-0085-17", asimismo dicho inmueble cuenta una separación a colindancias de 16 centímetros y una altura entre pisos de 3 metros, sin poder constatar el área libre.

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% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa), asimismo le aplica la norma de vialidad en Plutarco Elías Calles tramo D-E de: Manuel Othón a Circuito Interior Río Churubusco, asignándole la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta en fecha 2 de noviembre de 2017, a la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017, el cual señala la zonificación citada en el párrafo anterior.

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente:

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Norma
H 4/20/Z	240 m ²	192 m ² 80%	48 m ² 20%	768 m ²	4	Zonificación Primaria
HC 6/20/Z	240 m ²	192 m ² 80%	48 m ² 20%	1,152 m ²	6	Norma de ordenación sobre vialidad

Asimismo, es de señalar que de las documentales que integran al expediente al rubro citado, se cuenta para el predio objeto de la denuncia con con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017 con fecha de recepción 24 de marzo de 2017 y vigente al 24 de marzo de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017, en el que señala la construcción de un inmueble de 6 niveles con área libre mínima de 48 m² equivalente al 20%.

En virtud de lo anterior, las actividades de obra en el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega a los niveles y área libre mínima que señala la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.



2.- En materia de construcción (obra nueva, separación a colindancias, falta de letrero de obra y altura entre pisos)

a) Obra nueva y falta de letrero de obra

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de 70%, se observó letrero de obra "RBJB-0085-17", asimismo dicho inmueble cuenta una separación a colindancias de 16 centímetros y una altura entre pisos de 3 metros, sin poder constatar el área libre.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017 con fecha de recepción 24 de marzo de 2017 y vigente al 24 de marzo de 2020, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017, para un proyecto consistente en: ---

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez		Certificado Folio 17045-151MIJO17	Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0085-2017
Zonificación	H 4/20/Z	HC 6/20/Z	HC 6/20/Z	HC 6/20/Z
Superficie del Terreno	240 m ²		240 m ²	240 m ²
Superficie de desplante	192 m ² 80%		192 m ² 80%	192 m ² 80%
Área libre	48 m ² 20%		48 m ² 20%	48 m ² 20%
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	768 m ²	1,152 m ²	1,152 m ²	1,152 m ²
Niveles sobre banqueta	4	6	6	6
Vivienda	densidad Z: lo que indique el proyecto		densidad Z: lo que indique el proyecto	15



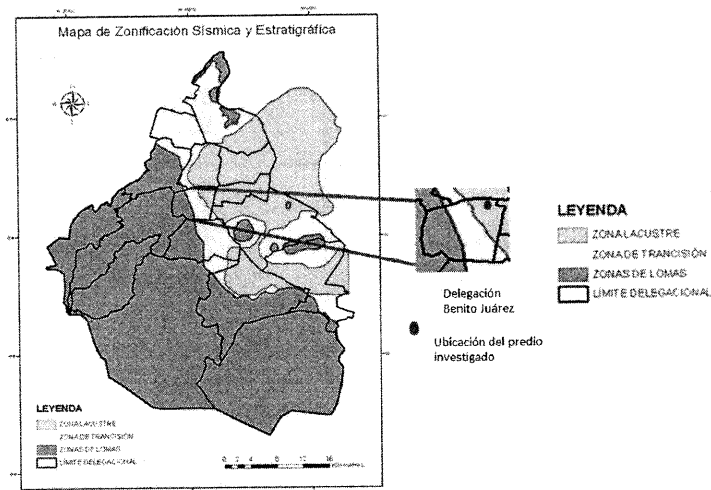
Expediente: PAOT-2017-3610-SOT-1466

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017, el cual certifica la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017, para la ejecución de obra nueva para 15 viviendas, en 6 niveles, superficie del terreno de 240 m², superficie máxima de construcción de 1,152 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 48 m² correspondiente al 20%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

b) Separación a colindancias

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, en su apartado 1.1.4 Situación Geográfica, Título Geología, establece que la Delegación Benito Juárez se encuentra ubicada principalmente en la Zona III, integrada por depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son consistencia firme a muy dura y de espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 metros. Encontrándose el predio investigado en la citada zona lo anterior se muestra a continuación:



Al respecto, para el caso particular, al contar el proyecto de referencia con 6 niveles, y una altura de 17.80 metros, de conformidad con la copia simple de la memoria descriptiva documento integrado en el expediente citado al rubro se desprende que al encontrarse en zona I (lacustre), aplica el coeficiente 0.009, y de conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecido en la Norma Técnica Complementaria de Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se obtiene un resultado de 17,800 mm, que multiplicado por el coeficiente (0.009) da una separación mínima de 16.02 centímetros de separación de colindancias requerida para el presente caso, lo cual se muestra en la siguiente tabla: -----

Método simplificado de análisis sísmico		
HC altura de la construcción (2.9) (6)= 17.80 m= 17,800 mm	coeficiente aplicable en zona I 0.009	separación de colindancias mínima requerida 1602 mm= 16.02 cms

En este orden de ideas y derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, el inmueble objeto de denuncia cuenta con una separación de colindancias de 16 centímetros, lo que se ajustan a lo establecido en el método simplificado de análisis sísmico que establece una separación mínima de 16.02 centímetros de conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria de Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.---

C) Altura entre pisos

El predio ubicado en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio FBJ-0085-2017, para la ejecución de obra nueva para 15 viviendas, en 6 niveles.-----

Por otra parte, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para vivienda plurifamiliar la altura mínima de entrepiso es de 2.30 metros y la máxima de 3.60.-----

En virtud de lo anterior, el inmueble objeto de denuncia cuenta con 6 niveles de altura y una altura de 17.80 metros, teniendo entre pisos una altura de 3 metros, lo que es acorde a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Andorra número 43, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de 70%, se observó letrero de obra "RBJB-0085-17", asimismo dicho inmueble cuenta una separación a colindancias de 16 centímetros y una altura entre pisos de 3 metros, sin poder constatar el área libre.-----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa); asimismo le aplica la norma de vialidad en Plutarco Elías Calles tramo D-E de Manuel Othón a Circuito Interior Río Churubusco, asignándole la zonificación HC 6/20/Z (Habitacional con Comercio, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
3. las actividades de obra en el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega a los niveles y área libre mínima que señala la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
4. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de tipo B número de folio FBJ-0085-2017, para la ejecución de obra nueva para 15 viviendas, en 6 niveles, superficie del terreno de 240 m², superficie máxima de construcción de 1,152 m² sobre nivel de banquetta, área libre de 48 m² correspondiente al 20% en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17045-151MIJO17, expedido el 13 de mayo de 2017, lo cual se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----
5. El inmueble objeto de investigación, cuenta con una separación de colindancias de 16 centímetros, lo cual estaría acorde y se ajusta a lo establecido en el método simplificado de análisis sísmico que establece una separación mínima de 16.02 centímetros de conformidad con lo establecido en la Norma Técnica Complementaria de Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Respecto a las alturas entre pisos, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para vivienda plurifamiliar la altura mínima de entrepiso es de 2.30 metros y la máxima de 3.60, por lo



Expediente: PAOT-2017-3610-SOT-1466

que el inmueble objeto de la denuncia se apega a la altura mínima de entresijos al contar con 3 metros de altura -----

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 y 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.-----



JEUN/MEC/AOMP

