

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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-2017-808-SOT-359, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de marzo 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 la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y alineamiento) por las actividades que se realizan en Avenida Revolución número 793, Colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 31 de marzo de 2017. -----

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 I, III, IV, V, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y alineamiento) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Revolución número 793, Colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez,



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 1 de 5

se constató la existencia de un inmueble de 8 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 80%, observando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0197-16, al momento de la diligencia se llevan a cabo actividades de obra consistente en la aplicación de aplanados en exteriores. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/20/60** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m²). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Calle 11 de Abril a Barranca del Muerto le corresponde la Norma de Vialidad Av. Revolución C-D, que le asigna la zonificación **HM/8/20/60** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m²).-----

En razón de lo anterior, y de conformidad con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", en relación con la superficie del predio de 646.04 m², de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0487, se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
646.04 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) 516.832 m ² equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 129.208 m ² equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 4,134.656 m ²	(superficie máxima de construcción entre 60 m ² = 68.91) 69 viviendas en 8 niveles de altura

Ahora bien, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0197-16, con vigencia del 06 de julio de 2016 al 06 de julio de 2019, para la construcción de 49 viviendas en 8 niveles, con superficie total de construcción de 4,762.75 m², de los cuales 633 m² corresponden a sótano (no cuantificable), área libre de 131.41 m², equivalente al 20.77% de la superficie del predio (633 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
633 m ²	501.51 m ² 79.23%	131.41 m ² equivalente al 20.77%	4,762.75 m ²	Cuantificable 4,129.75 m ² y no cuantificable 633 m ² (sótano)	8 niveles, 49 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 2 de 5

Así las cosas, el proyecto constructivo consistente en 49 viviendas en 8 niveles, con superficie total de construcción de 4,762.75 m², de los cuales 633 m² corresponden a sótano (no cuantificable), área libre de 131.41 m², equivalente al 20.77% de la superficie del predio (633 m²), es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la zonificación HM/8/20/60. -----

2.- Construcción (alineamiento)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Revolución número 793, Colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se constató que el predio de mérito cuenta con otro frente sobre Callejón Nicolás Esluter procediendo a medir el callejón de paramento a paramento obteniendo una dimensión de 3 metros. Adicionalmente, se tomó la medida de paramento a paramento sobre el costado sur del predio denunciado colindante con Callejón Nicolás Sluter, obteniendo una dimensión de 2.65 metros, es decir sobresale del alineamiento existente en 0.35 metros (35 centímetros). -----

Ahora bien, en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0487, que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RJB-0197-16, se asentó que la distancia de paramento a paramento de Calle Nicolás Sluter es de 3 metros. Lo anterior, se refuerza con el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 166, el cual fue remitido a esta Subprocuraduría en copia certificada por la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se identificó que la distancia de paramento a paramento de Calle Nicolás Sluter es de 3 metros. -----

En consecuencia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace al alineamiento, lo anterior mediante oficios PAOT-05-300/300-3835-2017, PAOT-05-300/300-5173-2017 y PAOT-05-300/300-8007-2017. -----

Así las cosas, la construcción que se ejecuta en Avenida Revolución número 793, Colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, en su costado sur colindante con Calle Nicolás Sluter sobresale del alineamiento en 0.35 metros (35 centímetros), por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción en específico respecto a la recuperación de la vía pública y al alineamiento de conformidad con los artículos 11 fracción I y 24 y 25 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México imponiendo las medidas y sanciones procedentes, solicitado por esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-3835-2017, PAOT-05-300/300-5173-2017 y PAOT-05-300/300-8007-2017. -----

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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 3 de 5

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Revolución número 793, Colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de un inmueble de 8 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 80%, observando el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0197-16, al momento de la diligencia se llevaban a cabo actividades de obra consistente en la aplicación de aplanados en exteriores. Adicionalmente, se constató que el predio de mérito cuenta con otro frente sobre Callejón Nicolás Esluter procediendo a medir el callejón de paramento a paramento obteniendo una dimensión de 3 metros. Adicionalmente, se tomó la medida de paramento a paramento sobre el costado sur del predio denunciado colindante con Callejón Esluter obteniendo una dimensión de 2.65 metros, es decir sobresale del alineamiento existente con 0.35 metros. -----
2. Al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/4/20/60** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m²). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Calle 11 de Abril a Barranca del Muerto que corresponde a la Norma de Vialidad Av. Revolución C-D, le aplica la zonificación **HM/8/20/60** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, vivienda mínima de 60 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005.
3. Para las actividades de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0197-2016, con vigencia del 06 de julio de 2016 al 06 de julio de 2019, para la construcción de 49 viviendas en 8 niveles, con superficie total de construcción de 4,762.75 m², de los cuales 633 m² corresponden a sótano (no cuantificable), área libre de 131.41 m², equivalente al 20.77% de la superficie del predio (633 m²), lo que se apega a la zonificación HM/8/20/60 aplicable al presente caso. -----
4. La Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0487, emitida por la Delegación Benito Juárez y el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 166 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, indican una distancia de paramento a paramento de Calle Nicolás Sluter de 3 metros. Sin embargo, la construcción investigada, en su costado sur colindante con Calle Nicolás Sluter rebasa el alineamiento en 0.35 metros (35 centímetros). -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción, en específico respecto a la recuperación de la vía pública y al alineamiento de conformidad con los artículos 11 fracción I y 24 y 25 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México imponiendo las medidas y sanciones procedentes, lo que se solicitó por esta Entidad mediante los oficios PAOT-05-300/300-3835-2017, PAOT-05-300/300-5173-2017 y PAOT-05-300/300-8007-2017. -----



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

Tel. 5265 0780, ext. 13400
Página 4 de 5

Expediente: PAOT-2017-808-SOT-359

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 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JELN/MBG/SEM/EMVL



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

Tel 5265 0780, ext 13400
Página 5 de 5