RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 AGO 2014 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-1130-SOT-514, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 14 de mayo de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución *"(…) están llevando a cabo una excavación profunda y tengo temor de que afecte la cimentación y estructura del edificio donde vivo (…) que la constructora que está llevando a cabo los trabajos establezca por escrito que se hará cargo de los daños que se presenten al edificio donde vivo, pudiendo ser mediante fianza o seguro para reparar posibles daños* (…)" en el predio ubicado en calle Mitla número 224, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez. ----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por las obras que se realiza en calle Mitla número 224, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó mediante cédula en fecha 18 de agosto de 2014.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 03 de abril de 2014: *"(…) Se observa un predio delimitado por tapiales de madera sobre la calle Mitla en el número 224, está colocado sobre un tapial un letrero con los datos de la Manifestación de Construcción (…) tipo B No. de Registro RBJB-0069-14 (…) al momento de realizar la diligencia, se observa al interior del predio (…) que se están llevando a cabo actividades de obra nueva, se observan a siete trabajadores los cuales están llevando a cabo el desplante de la cimentación, la excavación que se realizó es de 1 metro de profundidad aproximadamente, (…) tocamos a la puerta y somos atendidos (…)* [por] *el responsable de la obra, el cual nos informa que se construirá un edificio niveles (…) nos mostró (…) Registro de Manifestación de Construcción (…) número de folio FBJ-0069-14, de fecha de recepción 18/ marzo/14, vigencia tres años, fecha de vencimiento 18/marzo/17 (…)".* ---------

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de julio de 2014: *"(…) se exhiben dos lonas que anuncian el proyecto arquitectónico que se está ejecutando, el cual consiste en ocho departamentos; asimismo se ve una manta con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; Al interior observamos un avance de obra, el cual consiste en la construcción de una planta y el semisótano, a base de concreto armado y muros de mampostería (…).* ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-543-2014 de fecha 09 de junio de 2014, al Director responsable de obra, Poseedor y/o Propietario del inmueble, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado el día 11 de julio de 2014 en el predio motivo de denuncia. Al respecto, mediante escrito de fecha 15 de julio de 2014, recibido en esta Procuraduría el día 16 de julio de 2014, mediante el cual el cual el representante legal del predio presentó en copia simple las siguientes documentales: ----------

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0069-14 de fecha 18 de marzo de 2014.----------
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 24307-151LOKA13 de fecha 20 de agosto de 2013.
3. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico de marzo de 2014.----------
4. Memoria de Protección a colindantes de marzo de 2014.----------
5. Póliza por el concepto de Responsabilidad Civil/ Trabajos de demolición, número de folio 004-0502001823-00 vigencia de 6 de agosto de 2013 al 6 de agosto de 2014.----------
6. Seis planos del proyecto Arquitectónico.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que al predio le aplica la zonificación H4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta 1 vivienda cada 33 m^2 de la superficie del predio), de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300/300-2750-2014 de fecha 06 de junio de 2014). Registro de Manifestación de Construcción, planos arquitectónicos, memoria descriptiva, Certificado de Uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial y programa de protección a colindancias; Al respecto mediante oficio UDMLEC/1616/2014 de fecha 24 de junio de 2014, dicha Dirección envió copia simple de los siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio FBJ-0069-14 y registro RBJB-0069-14 vigente del 18 de marzo de 2014 al 18 de marzo de 2017; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 24307-151LOKA13 de fecha 20 de agosto de 2013; Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 1487; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico de marzo de 2014; Memoria de Protección a Colindantes.----------

A la *Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300/300-2747-2014 de fecha 05 de junio de 2014). Evaluación de riesgo respecto a los trabajos de excavación y construcción, así como las medidas de seguridad a implementar con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes. Al respecto, mediante oficio DGPDPC/1870/2014 de fecha 02 de julio de 2014, informó que se realizó inspección ocular el día 19 de junio de 2014. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-544-2014 de fecha 09 de junio de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dicho oficio se notificó de manera personal en fecha 18 de agosto de 2014.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Mitla número 224, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez. ------

Zonificación (uso de suelo)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**.----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.----------

Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación Habitacional, **H4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta 1 vivienda cada 33 m^2 de la superficie del predio)**, donde el uso de suelo habitacional se encuentra **PERMITIDO** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo **folio 24307-151LOKA13,** que le otorga una superficie máxima de construcción de 848.00 m2, para la construcción de 8 viviendas.----------

Construcción

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

El artículo 61 del citado Reglamento dispone que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento. ----------

Asimismo, el artículo 51 fraccione II, del multicitado reglamento, el cual establece las modalidades de la manifestación de construcción indica que:

> "(…) II. Manifestación de construcción Tipo B.
> Para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional (…)"----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(…) *IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento;* (…) ----------
>
> *VI.* ***Practicar visitas de verificación administrativa*** *para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (…) ----------
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (…)".----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -------

> "(…) *III.* ***Velar por el cumplimiento de*** *las leyes,* ***reglamentos****, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;* ----------
>
> *IV.* ***Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa****, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;* ----------
>
> *V.* ***Emitir las órdenes de verificación*** *que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que*
>
> mencionado reglamento establecen que una vez concluidos los trabajos de obra el propietario dará aviso a la Delegación correspondiente, a fin de constatar que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones establecidas en este reglamento; asimismo **no entregara la Autorización de uso y ocupación de la obra si esta no se ajustó a la manifestación de construcción registrada.**----------

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva en proceso de construcción, donde se realizaban actividades respecto al desplante de la cimentación; en la segunda visita se constató la construcción de un semisótano y de un primer nivel, en ambas actuaciones se observó un letrero que refería los datos de las actividades que ahí se realizan; el encargado de la obra mostró el **Registro de Manifestación de**

Construcción tipo "B" número de folio RBJB-0069-14 con vigencia del 18 de marzo de 2014 al 18 de marzo de 2017.----------

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, el Registro de Manifestación de Construcción y demás documentales que respaldaran la obra; al respecto, dicha Dirección General envió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción **tipo "B"** folio **RBJB-0069-14 con vigencia al 18 de marzo de 2017, para la construcción de un edificio de 8 viviendas en 4 niveles con semisótano, superficie de desplante de 209.70 m2, construcción total de 1060.58 m2 y área libre de 55.30 m^2**; Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio 1487 para el predio objeto de investigación, Certificado Único de Uso del Suelo, la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y memoria de protección a colindantes. Es importante señalar que dicho registro concuerda en todas sus partes con el presentado como prueba por parte del propietario del predio. ----------

Asimismo, de las gestiones realizadas por parte de esta Subprocuraduría, se solicitó a la Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de esa demarcación territorial, instrumentar evaluación de riesgo respecto a los trabajos de excavación y construcción; de ser el caso emitir opinión respectiva y las medidas de seguridad a implementar con el fin de salvaguardar la integridad física de las personas y sus bienes.---

Al respecto dicha Dirección General mediante oficios DGPDPC/1870/2014 de fecha 2 de julio de 2014, informó que el día 19 de junio del presente año, realizó inspección ocular del predio, atendidos por el encargado de la obra quien permitió el acceso al interior del predio, **sin apreciarse alguna afectación hacia los predios colindantes o irregularidad en el desarrollo del procedimiento**; que se valoró la profundidad de la excavación, la cual se constató de 1 metro aproximadamente y **la cual no representó riesgo de desplazamiento;** que en opinión del personal técnico, las condiciones que prevalecen **no representan algún riesgo extraordinario al común y propio de este tipo de obra**, recomendando que los trabajos de cimentación concluyan lo antes posible, a fin de eliminar posibles riesgos derivados de las condiciones climatológicas. ----------

De lo antes expuesto, el proyecto cumple con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que cuenta con **el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0069-14, el cual le autoriza la construcción de un edificio para uso habitacional de 4 niveles y semisótano (8 viviendas)**; del último reconocimiento de hechos realizado se constató que **la obra lleva edificado el semisótano y se encuentran construyendo el primer nivel; es importante señalar que los trabajos de la cimentación han concluido, lo cual aminora el riesgo existente en materia de protección civil**.--------

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y ocupación, constatar que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio RBJB-0069-14**. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Mitla número 224, colonia Narvarte, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación H4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Alta 1 vivienda cada 33 m^2 de la superficie del predio), donde el uso de suelo habitacional **SE ENCUENTRA PERMITIDO**----------

2. Durante los reconocimientos de hechos, se constató una excavación para el desplante de la cimentación de la obra; actualmente la edificación tiene un avance aproximado del 40% (semisótano

y desplante del primer nivel); la obra cuenta con letrero que refiere los datos del **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0069-14**.----------

3. La Dirección General de Prevención del Delito y Protección Civil de la Delegación Benito Juárez, realizó inspección ocular en el predio, en la cual **no observó afectación de los predios colindantes o irregularidades**; por lo que determinó que la excavación **no representa riesgo de desplazamiento** y que las actividades que se realizan, **no representan algún riesgo extraordinario al común y propio de este tipo de obra.** ----------

4. La obra de referencia cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0069-14** ante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para la construcción de **un edificio de 8 viviendas en 4 niveles y semisótano, con superficie total de construcción de 1060.58 m^2 y área libre de 55.30 m^2**; lo cual fue comprobado con las documentales presentadas por el responsable.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario ingrese el aviso terminación obra y ocupación; realizar la visita a la obra de referencia con el fin de corroborar que los trabajos ejecutados correspondan a lo registrado en la manifestación de construcción correspondiente.----------

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 en 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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

CUARTO.- 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 José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

REMG/IGP/AIMC