



Expediente: PAOT-2019-949-SOT-390

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 22 JUL 2019

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 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones I y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-949-SOT-390, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de marzo de 2019, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción, por las actividades que se ejecutan en Agustín González de Cossío número 9, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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 85 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) y construcción, como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX), se desprende que, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, al predio investigado le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 02 de abril, 07 y 26 de junio de 2019, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva conformada por cuatro niveles y un semisótano con una altura de 1.70 m, medido desde el nivel medio de banqueta al desplante del primer nivel.



Expediente: PAOT-2019-949-SOT-390

Al respecto, esta Subprocuraduría giró oficio al director responsable de la obra, propietario, poseedor y/o director responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho convengan, respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, una persona que se ostentó como copropietario y representante legal del predio denunciado, aportó como medios probatorios las siguientes documentales: Constancia de Alineamiento y/o número oficial con número de folio 1424; Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio FBG-0215-18; memoria descriptiva de Proyecto Arquitectónico; 11 planos arquitectónicos; Manifiesto de Medidas de Protección a Colindancias; Aprobación del Programa Interno de Protección Civil, con número de oficio DGPDPC/3256/2018, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de Folio 34745-151LOMA18; estudio de Mecánica de Suelos y reporte fotográfico de protección de colindancias, entre otras documentales.

En razón de lo anterior, se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo del año 2018 y Folio No. 34745-151LOMA18, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 15 de junio de 2018. Cabe mencionar que dicho Certificado coincide con el que fue remitido en copia simple a esta Subprocuraduría, por la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, mismo que sirvió para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción para el proyecto de obra nueva.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de Folio 34745-151LOMA18, de fecha 15 de junio de 2018, que certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), lo que se apega a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.

2.- En materia de construcción

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 02 de abril, 07 y 26 de junio de 2019, se constataron trabajos de construcción de una **obra nueva conformada por cuatro niveles y un semisótano** con una altura de 1.70 m, medido desde el nivel medio de banqueta al desplante del primer nivel, y en la azotea del inmueble se identificó la construcción de un pretil con una altura de 0.90 m en la parte colindante al alineamiento de la calle Agustín González de Cossío y con una altura de 2 m en la colindancia con los predios localizados al norte, sur y poniente. Asimismo, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBG-0215-18.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si contaba en sus archivos con antecedentes relacionados con el Registro de Manifestación de Construcción, para el predio objeto de denuncia. En respuesta, con oficio No. DDU/2019/1478, la referida Dirección General remitió a esta Entidad copia simple de diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes:

1. Registro de Manifestación de Construcción tipo B, Folio FBG-0215-18, con vigencia del 29 de agosto de 2018 al 29 de agosto de 2021, para un proyecto de obra nueva de 4 niveles y semisótano.



Expediente: PAOT-2019-949-SOT-390

2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34745-151LOMA18, de fecha 15 de junio de 2018.

Es preciso mencionar que las documentales antes enlistadas coinciden con las documentales aportadas por el copropietario y representante legal del predio objeto de denuncia; no obstante, se identificó que el pretil que se construyó en la azotea del predio objeto de investigación, específicamente en la colindancia con los predios localizados al norte, sur y poniente, y que fue medido durante el reconocimiento de hechos de fecha 26 de junio de 2019, tiene una altura de 2 m, mientras que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio FBJ-0215-18, se manifestó que la altura de dicho pretil sería de 0.90 m.

En razón de lo anterior, en fecha 02 de julio de 2019, el copropietario y representante legal del predio denunciado se presentó a comparecer en las oficinas que ocupa esta Subprocuraduría, manifestando que la elevación de la altura del pretil de la azotea se debió a razones de seguridad, toda vez que la azotea se utilizará como roof garden común.

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se desprende que en cumplimiento al artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con folio FBJ-0215-18, para **obra nueva de 4 niveles y semisótano**, con un pretil de 0.90 m de altura en la azotea; ésta última difiere de lo construido en la colindancia con los predios localizados al norte, sur y poniente, en donde dicho pretil tiene una altura de 2 m.

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, 85 fracción X y 89 de su Reglamento, 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 Agustín González de Cossío número 9, colonia Del Valle, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno).
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 34745-151LOMA18, de fecha 15 de junio de 2018, el cual certifica la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno).
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una **obra nueva conformada por cuatro niveles y un semisótano**, y en la azotea del inmueble se identificó la construcción de un pretil con una altura de 0.90 m en la parte colindante al alineamiento de la calle Agustín González de Cossío y con una altura de 2 m en la colindancia con los predios localizados al norte, sur y poniente. Asimismo, se observó letrero con los datos de la obra.



Expediente: PAOT-2019-949-SOT-390

4. El proyecto cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0215-18, para un proyecto de obra nueva de 4 niveles y semisótano, así como un pretil de 0.90 m de altura en la azotea. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar la Autorización de uso y ocupación para el predio objeto de denuncia, corroborar que lo ejecutado corresponda a lo manifestado en el Registro Manifestación de Construcción tipo B, con folio FBJ-0215-18. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA