RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 OCT 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, 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-2013-1074-SOT-498, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de mayo de 2013, 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 "(...) *Que hace aproximadamente tres semanas se inició la demolición del inmueble ubicado en Suiza Número 37, Colonia Portales Oriente, Delegación Benito Juárez (...) se inició la excavación (...) en horario de 8:00 a 18:00 horas de lunes a sábado (...)* [para obra nueva] *esta zona tiene suelo fangoso (...) la Delegación Política de la demarcación ya autorizó la construcción de un edificio de seis niveles, cuando la zona solo permite (H/4)* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 07 de junio de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y protección a colindancias por la edificación que se lleva a cabo en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó el 10 de junio de 2013, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de los hechos, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de junio de 2013: "(...) *Se observa un predio delimitado por tapiales (...) las medidas aproximadas del predio son de 15 metros de frente por 20 metros de fondo, en los tapiales se observan los promocionales que a la letra señalan "BIO SUIZA 36", (...), así como los siguientes datos de obra: "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B" (OBRA NUEVA, FOLIO RBJB-0090-13) PROPIETARIO; BIOPORTALES S.A.P.I DE C.V CALLE SUIZA No.36 COL. PORTALES ORIENTE C.P. 03570 DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ (...). No se observan actividades de construcción en el predio, sin embargo se constata al interior del inmueble una excavación de 2 metros aproximadamente de profundidad a nivel de banqueta (...). Se observa a través de una maqueta que el proyecto constructivo consistirá en 6 niveles (...)*". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2013: "(...) *al interior del predio referido se constató la presencia de trabajadores llevando a cabo excavación (...) con un 90% de avance, la cobertura de excavación es de 45% del terreno. En la parte central del predio antes mencionado se constató la existencia de un cárcamo de abatimiento de nivel freático con unas dimensiones de 5x7 metros y una profundidad de 1 metro aproximadamente (...). En las colindancias laterales se observó un talud de 60° (...) en la parte posterior del predio la excavación fue realizada perpendicularmente respecto al nivel del suelo. La obra se encuentra delimitada con tapiales metálicos de 2.50 metros de altura.* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de agosto de 2013: "(...) *el Ingeniero Marcel Zurita permite el acceso al predio (...) se observa recimentación de las colindancias (...). Se observa cimentación expuesta y una fuga en la colindancia del predio vecino* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2014: "(...) *Se observan 3 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura en etapa de acabados (...) la referida construcción se encuentra separada de los inmuebles colindantes aproximadamente 12 cm* (...)". ----------

Requerimientos de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Representante Legal Poseedor de la construcción objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados, notificado el 20 de junio de 2013. Al respecto, mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., atendió el referido requerimiento aportando como medios probatorios envía en copia simple las siguientes documentales: ----------

- Constancia de alineamiento y/o número oficial Folio 1068. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipos B de fecha 07 de mayo de 2013 No. RBJB-0090-13. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12. ----------
- Planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), plano de protección a colindancias. ----------
- Memoria Descriptiva del proyecto. ----------
- Estudio de Mecánica de Suelos. ----------

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*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/) De la consulta efectuada se constató que al predio le corresponde la zonificación H 4/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, en donde certifica que al predio de referencia le aplica la zonificación **H6/30** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) **por localizarse dentro de un Polígono de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Reciclamiento**, en donde el uso de suelo solicitado para: LA

CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2520.00 m^2, en el total del predio esta: **PERMITIDO** ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300-300-1954-2013 de fecha 30 de mayo de 2013). Permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, en caso de existir antecedentes, consultar los expedientes que en su caso se hayan formado en esa Dirección General, así como obtener copias de los documentos que resulten relevantes para la investigación correspondiente. Para tal efecto se llevó a cabo la visita a dicha dirección el 28 de agosto de 2013 obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Certificado único de zonificación de uso de suelo Folio 16176-18/RAEDIZ expedido el 16 de mayo de 2012. ----------
- Dictamen de Factibilidad de Servicios Folio DESU/1060465/2012, con fecha 24 de octubre de 2012. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013. ----------
- Póliza de Responsabilidad Civil/construcción número RNA493130000 de fecha 12 de julio de 2013. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 01/086/2013 de fecha 13 de mayo de 2013. ----------
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 1068, de fecha 12 de mayo de 1012. ----------
- Memoria de Calculo estructural. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto arquitectónico. ----------
- Estudio de Mecánica de Suelos. ----------

Informe al Denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-122-2014 de fecha 19 de febrero de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia. Dicho informe se notificó vía correo electrónico el mismo día. ----------

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, 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.----------

Desarrollo urbano (zonificación)

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. ----------

En consecuencia, 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. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** ----------

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 respecto el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005 en su apartado **4.4.1 intitulado Normas de**

Ordenación que aplican en Áreas de Actuación, 1. En Áreas con Potencial de Reciclamiento, establece que en las colonias y los predios con frente a los corredores urbanos definidos como **Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento** en el referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda** en este caso se podrá optar por la **zonificación H/6/20 (habitacional/ 6 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre**).----------

En razón de lo anterior y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005,** al predio ubicado en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre,)**.-------

No obstante por encontrarse el referido predio dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento, le aplica la zonificación **H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre**), en donde el uso de suelo solicitado para: **LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN** DE 2520.00 m^2, en el total del predio esta: **PERMITIDO,** tal como lo establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que después de realizar la consulta en la página electrónica de la referida Secretaría (http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) se constató su emisión.----------

Al respecto, de las documentales proporcionadas en copia simple por quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., entre las que se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B de fecha 07 de mayo de 2013 No. RBJB-0090-13, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12; planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), memoria Descriptiva del proyecto, se desprende que en el predio de mérito se construirán 33 viviendas en 6 niveles. ----------

Es menester señalar, que de la consulta realizada en fecha 28 de agosto de 2013, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al expediente formado para el predio de mérito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se desprende la existencia de los mismos.----------

Ahora bien atendiendo a los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se pudo constatar que en el predio se desplantan 3 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura en etapa de acabados, así mismo del análisis de las documentales proporcionadas tanto por quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., responsable del proyecto que se desarrolla en el predio relacionado con los hechos denunciados y de la consulta de las constancias que obran en el expediente formado para el predio de mérito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se desprende que el proyecto se adecua a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12, es decir a la zonificación H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo solicitado para: la construcción de hasta 40 (cuarenta) viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2520.00 m^2, que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, por encontrarse el referido predio dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento. Razón por la cual no existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación).----------

Construcción

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable ***establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares,*** *como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En* estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la *manifestación bajo protesta* de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de *Construcciones para el Distrito Federal***, *las disposiciones de dicho Reglamento y de sus* **Normas *Técnicas Complementarias***, *son de* ***orden público e interés social.*** Adicionalmente, señala que las *obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso* de las edificaciones y los usos, destinos y *reservas de los predios del territorio del Distrito Federal,* deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo 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.* ----------

Los artículos 52 y 53 del citado Reglamento, disponen que la manifestación de construcción tipo A, B o C se presentará en la Delegación donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con diversos requisitos, entre los que se encuentran que **el propietario** o poseedor **se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción**, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma, así como el presentar el **proyecto de protección a colindancias.**----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que ***las alturas de las edificaciones, la superficie construida*** *máxima en los predios, así como* ***las áreas libres mínimas*** *permitidas en los* predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** *señalados en la Ley.* ----------

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* (...)". ----------

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

"(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:* (...).

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". ----------

Adicionalmente el artículo 65 del multicitado Reglamento establece que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones del mismo ordenamiento.----------

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12, es decir a la zonificación H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo solicitado para: la construcción de hasta 40 (cuarenta) viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2520.00 m^2.** ----------

Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013, para la construcción de 33 viviendas en 6 niveles**, registro del cual se pudo corroborar su existencia en el archivo para el predio formado en la Dirección General de Obras en Benito Juárez. Es importante señalar que el referido proyecto se encuentra en la etapa de acabados.----------

Ahora bien, del análisis a las documentales aportadas por la persona denunciada así como de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se colige, en primera instancia, que si bien, tanto el Registro de Manifestación de Construcción como la Memoria Descriptiva se adecúan a la zonificación aplicable al predio de mérito; no obstante,

efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al recibir el aviso de terminación y ocupación, constate que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcciones, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

Separación de colindancias

De conformidad con el artículo 166, Capítulo VI Del diseño por Sismo, de las Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos como se indica en las mismas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben de quedar libres de todo material, debiendo usar tapejuntas entre ellos.----------

En el mismo sentido, el artículo 141, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que debe dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedarse libres de toda obstrucción, las separaciones que deben dejarse en colindancias se indicaran claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.----

En ese sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 06 de mayo de 2005, en su apartado 1.2.12 Riesgo y Vulnerabilidad, Titulo Zonificación Geotécnica, establece que el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en la en la zona II (Zona de transición).----------

En relación a lo anterior las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo en su apartado 1.5 Coeficiente sísmico, establece que el coeficiente sísmico para las edificaciones clasificadas en las zonas II, le aplicara el coeficiente 0.009.----------

Ahora bien, de acuerdo con la zonificación aplicable al presente caso, se permite la construcción de 6 niveles de altura lo que se asentó en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013, en este sentido de los planos arquitectónicos identificados con las claves A-07 (corte longitudinal), se observó que los entre pisos tendrán una altura de 2.95 m, por lo que la altura correspondiente a 6 niveles altura resultaría en 17.7 m mismos que equivales a 17,700 mm, que al encontrarse en la zona II (Zona de transición), aplica el coeficiente 0.009, de acuerdo al método simplificado de análisis sísmico, de lo que resulta una separación mínima de colindancias de 15.9 cm para el presente caso.----------

En razón de lo anterior, al requerirse mínimo 15.9 cm de separación entre las colindancias, aspecto que cumple el proyecto motivo de la investigación, puesto que se contempló una separación mínimo de 20 cm, tal como se establece en el plano arquitectónico clave A.03 denominado PLANTA TIPO, no obstante de los reconocimiento de hechos se observó una separación aproximada de 15 cm por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar vista de verificación en materia de construcciones con la finalidad de corroborar que se cumpla con la separación de colindancias.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre,). El predio se ubica dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento, aplicándole la zonificación **H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, en donde el uso de suelo solicitado para: **LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN** DE 2520.00 m^2, en el total del predio esta: **PERMITIDO,** tal como lo establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 18176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató la construcción de un edificio de 6 niveles en etapa de acabados.----------

3. Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedida el 07 de mayo de 2013, para la construcción de 33 viviendas en 6 niveles**; el cual se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir el aviso de terminación y ocupación de obra, constate que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcciones, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

5. De acuerdo al método simplificado de análisis sísmico, del proyecto ejecutado en el predio relacionado con los hechos investigado, requiere de una separación mínima de colindancias de 15.9 cm; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar vista de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) al inmueble de objeto de investigación, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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: ----------

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 las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 OCT 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, 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-2013-1074-SOT-498, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de mayo de 2013, 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 "(...) *Que hace aproximadamente tres semanas se inició la demolición del inmueble ubicado en Suiza Número 37, Colonia Portales Oriente, Delegación Benito Juárez (...) se inició la excavación (...) en horario de 8:00 a 18:00 horas de lunes a sábado (...)* [para obra nueva] *esta zona tiene suelo fangoso (...) la Delegación Política de la demarcación ya autorizó la construcción de un edificio de seis niveles, cuando la zona solo permite (H/4)* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 07 de junio de 2013, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y protección a colindancias por la edificación que se lleva a cabo en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez; dicho acuerdo se notificó el 10 de junio de 2013, vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de los hechos, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de junio de 2013: "(...) *Se observa un predio delimitado por tapiales (...) las medidas aproximadas del predio son de 15 metros de frente por 20 metros de fondo, en los tapiales se observan los promocionales que a la letra señalan "BIO SUIZA 36", (...), así como los siguientes datos de obra: "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B" (OBRA NUEVA, FOLIO RBJB-0090-13) PROPIETARIO; BIOPORTALES S.A.P.I DE C.V CALLE SUIZA No.36 COL. PORTALES ORIENTE C.P. 03570 DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ (...). No se observan actividades de construcción en el predio, sin embargo se constata al interior del inmueble una excavación de 2 metros aproximadamente de profundidad a nivel de banqueta (...).Se observa a través de una maqueta que el proyecto constructivo consistirá en 6 niveles (...)*". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de agosto de 2013: "(...) *al interior del predio referido se constató la presencia de trabajadores llevando a cabo excavación (...) con un 90% de avance, la cobertura de excavación es de 45% del terreno. En la parte central del predio antes mencionado se constató la existencia de un cárcamo de abatimiento de nivel freático con unas dimensiones de 5x7 metros y una profundidad de 1 metro aproximadamente (...). En las colindancias laterales se observó un talud de 60° (...) en la parte posterior del predio la excavación fúe realizada perpendicularmente respecto al nivel del suelo. La obra se encuentra delimitada con tapiales metálicos de 2.50 metros de altura.* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de agosto de 2013: "(...) *el Ingeniero Marcel Zurita permite el acceso al predio (...) se observa recimentación de las colindancias (...). Se observa cimentación expuesta y una fuga en la colindancia del predio vecino* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2014: "(...) *Se observan 3 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura en etapa de acabados (...) la referida construcción se encuentra separada de los inmuebles colindantes aproximadamente 12 cm* (...)". ----------

Requerimientos de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Representante Legal Poseedor de la construcción objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados, notificado el 20 de junio de 2013. Al respecto, mediante escrito de fecha 25 de junio de 2013, quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., atendió el referido requerimiento aportando como medios probatorios envía en copia simple las siguientes documentales: ----------

- Constancia de alineamiento y/o número oficial Folio 1068. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipos B de fecha 07 de mayo de 2013 No. RBJB-0090-13. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12. ----------
- Planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), plano de protección a colindancias. ----------
- Memoria Descriptiva del proyecto. ----------
- Estudio de Mecánica de Suelos. ----------

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*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/) De la consulta efectuada se constató que al predio le corresponde la zonificación H 4/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, en donde certifica que al predio de referencia le aplica la zonificación **H6/30** (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) **por localizarse dentro de un Polígono de Actuación referente a las Áreas con Potencial de Reciclamiento**, en donde el uso de suelo solicitado para: **LA**

CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 2520.00 m², en el total del predio esta: **PERMITIDO** ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez*.- (of. PAOT-05-300-300-1954-2013 de fecha 30 de mayo de 2013). Permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, en caso de existir antecedentes, consultar los expedientes que en su caso se hayan formado en esa Dirección General, así como obtener copias de los documentos que resulten relevantes para la investigación correspondiente. Para tal efecto se llevó a cabo la visita a dicha dirección el 28 de agosto de 2013 obteniendo copia simple de las siguientes documentales: ----------

- Certificado único de zonificación de uso de suelo Folio 16176-18/RAEDIZ expedido el 16 de mayo de 2012. ----------
- Dictamen de Factibilidad de Servicios Folio DESU/1060465/2012, con fecha 24 de octubre de 2012. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013. ----------
- Póliza de Responsabilidad Civil/construcción número RNA493130000 de fecha 12 de julio de 2013. ----------
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 01/086/2013 de fecha 13 de mayo de 2013. -------
- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio 1068, de fecha 12 de mayo de 1012. ---------
- Memoria de Calculo estructural. ----------
- Memoria Descriptiva del Proyecto arquitectónico. ----------
- Estudio de Mecánica de Suelos. ----------

Informe al Denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-122-2014 de fecha 19 de febrero de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia. Dicho informe se notificó vía correo electrónico el mismo día. ----------

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, 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.----------

Desarrollo urbano (zonificación)

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. ----------

En consecuencia, 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. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la **encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo**. ----------

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 respecto el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005 en su apartado **4.4.1 intitulado Normas de**

Ordenación que aplican en Áreas de Actuación, 1. En Áreas con Potencial de Reciclamiento, establece que en las colonias y los predios con frente a los corredores urbanos definidos como **Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento** en el referido Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, se podrá optar por la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda** en este caso se podrá optar por la **zonificación H/6/20 (habitacional/ 6 niveles máximos de construcción 20% mínimo de área libre).**----------

En razón de lo anterior y de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005**, al predio ubicado en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre,).**---------

No obstante por encontrarse el referido predio dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento, le aplica la zonificación **H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre**), en donde el uso de suelo solicitado para: **LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN** DE 2520.00 m^2, en el total del predio esta: **PERMITIDO,** tal como lo establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que después de realizar la consulta en la página electrónica de la referida Secretaria (http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/) se constató su emisión.----------

Al respecto, de las documentales proporcionadas en copia simple por quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., entre las que se encuentra el Registro de Manifestación de Construcción Tipos B de fecha 07 de mayo de 2013 No. RBJB-0090-13, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12; planos arquitectónicos (plantas cortes y fachadas), memoria Descriptiva del proyecto, se desprende que en el predio de mérito se construirán 33 viviendas en 6 niveles. ----------

Es menester señalar, que de la consulta realizada en fecha 28 de agosto de 2013, por personal adscrito a esta Subprocuraduría, al expediente formado para el predio de mérito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se desprende la existencia de los mismos.----------

Ahora bien atendiendo a los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se pudo constatar que en el predio se desplantan 3 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura en etapa de acabados, así mismo del análisis de las documentales proporcionadas tanto por quien se ostentó como Representante Legal de Bioportales S.A.P.I de C.V., responsable del proyecto que se desarrolla en el predio relacionado con los hechos denunciados y de la consulta de las constancias que obran en el expediente formado para el predio de mérito en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se desprende que el proyecto se adecua a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12, es decir a la zonificación H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo solicitado para: la construcción de hasta 40 (cuarenta) viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2520.00 m^2, que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, por encontrarse el referido predio dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento. Razón por la cual no existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación).----------

Construcción

El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----------

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del **Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal**, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus **Normas Técnicas Complementarias**, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo 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. ----------

Los artículos 52 y 53 del citado Reglamento, disponen que la manifestación de construcción tipo A, B o C se presentará en la Delegación donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración suscrita por el propietario o poseedor y debe contar con diversos requisitos, entre los que se encuentran que **el propietario** o poseedor **se obliga a colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción**, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma, así como el presentar el **proyecto de protección a colindancias**.----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, la **superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

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* (...)". ————

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ————————————————————————————————

"(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:* (...).

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...)". ----------

Adicionalmente el artículo 65 del multicitado Reglamento establece que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones del mismo ordenamiento.----------

Al respecto, derivado de la investigación realizada se tiene conocimiento de que la Secretaría de Desarrollo Urbano, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 16 de mayo de 2012, folio No. 16176-181RAED12, es decir a la zonificación H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo solicitado para: la construcción de hasta 40 (cuarenta) viviendas, en una superficie máxima de construcción de 2520.00 m²**. ————————————————————————————————

Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013, para la construcción de 33 viviendas en 6 niveles**, registro del cual se pudo corroborar su existencia en el archivo para el predio formado en la Dirección General de Obras en Benito Juárez. Es importante señalar que el referido proyecto se encuentra en la etapa de acabados.----------

Ahora bien, del análisis a las documentales aportadas por la persona denunciada así como de la consulta realizada en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, se colige, en primera instancia, que si bien, tanto el Registro de Manifestación de Construcción como la Memoria Descriptiva se adecúan a la zonificación aplicable al predio de mérito; no obstante,

efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, al recibir el aviso de terminación y ocupación, constate que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcciones, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

Separación de colindancias

De conformidad con el artículo 166, Capítulo VI Del diseño por Sismo, de las Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos como se indica en las mismas. Los espacios entre edificaciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio deben de quedar libres de todo material, debiendo usar tapajuntas entre ellos.----------

En el mismo sentido, el artículo 141, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con predios vecinos la distancia que señala la Norma correspondiente, la que regirá también las separaciones que debe dejarse en juntas de construcción entre cuerpos distintos de una misma edificación. Los espacios entre edificaciones vecinas y las juntas de construcción deben quedarse libres de toda obstrucción, las separaciones que deben dejarse en colindancias se indicaran claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.----

En ese sentido, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en fecha 06 de mayo de 2005, en su apartado 1.2.12 Riesgo y Vulnerabilidad, Título Zonificación Geotécnica, establece que el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en la en la zona II (Zona de transición).----------

En relación a lo anterior las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo en su apartado 1.5 Coeficiente sísmico, establece que el coeficiente sísmico para las edificaciones clasificadas en las zonas II, le aplicara el coeficiente 0.009.----------

Ahora bien, de acuerdo con la zonificación aplicable al presente caso, se permite la construcción de 6 niveles de altura lo que se asentó en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedido el 07 de mayo de 2013, en este sentido de los planos arquitectónicos identificados con las claves A-07 (corte longitudinal), se observó que los entre pisos tendrán una altura de 2.95 m, por lo que la altura correspondiente a 6 niveles altura resultaría en 17.7 m mismos que equivales a 17,700 mm, que al encontrarse en la zona II (Zona de transición), aplica el coeficiente 0.009, de acuerdo al método simplificado de análisis sísmico, de lo que resulta una separación mínima de colindancias de 15.9 cm para el presente caso.----------

En razón de lo anterior, al requerirse mínimo 15.9 cm de separación entre las colindancias, aspecto que cumple el proyecto motivo de la investigación, puesto que se contempló una separación mínimo de 20 cm, tal como se establece en el plano arquitectónico clave A.03 denominado PLANTA TIPO, no obstante de los reconocimiento de hechos se observó una separación aproximada de 15 cm por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar vista de verificación en materia de construcciones con la finalidad de corroborar que se cumpla con la separación de colindancias.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Suiza número 36, Colonia Portales, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, le corresponde la zonificación H/4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre,). El predio se ubica dentro del Polígono de Actuación referente a Áreas con Potencial de Reciclamiento, aplicándole la zonificación **H6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre)**, en donde el uso de suelo solicitado para: **LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 40 (CUARENTA) VIVIENDAS, EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN** DE 2520.00 m^2, en el total del predio esta: **PERMITIDO,** tal como lo establece el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16176-181RAED12, de fecha 16 de mayo de 2012, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría en el predio de mérito, se constató la construcción de un edificio de 6 niveles en etapa de acabados.----------

3. Al amparo de dicho certificado, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el propietario del predio registró la **Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-0090-13 expedida el 07 de mayo de 2013, para la construcción de 33 viviendas en 6 niveles**; el cual se adecua a la zonificación establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez.----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a efecto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 65 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir el aviso de terminación y ocupación de obra, constate que la obra ejecutada se apegue a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcciones, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

5. De acuerdo al método simplificado de análisis sísmico, del proyecto ejecutado en el predio relacionado con los hechos investigado, requiere de una separación mínima de colindancias de 15.9 cm; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar vista de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) al inmueble de objeto de investigación, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.----------

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: ----------

---------- **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 las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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.