



CIUDAD DE MÉXICO

CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 AGO 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, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1429-SOT-291, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de abril 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, separación y protección a colindancias) y protección civil (riesgo) en el predio ubicado en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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 construcción (obra nueva, separación y protección a colindancias) y protección civil (riesgo) como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- Construcción (obra nueva y protección a colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se observó un predio baldío delimitado por tapias metálicas de 3 metros de altura, en el que se realizó una excavación de aproximadamente 6 metros de profundidad, en las colindancias norte y sur, se anclaron perfiles metálicos como protección a los predios colindantes, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0085-18. -----



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, le corresponde la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 4 Sur Xola tramo O'-P', que le asigna la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----

En razón de lo anterior, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1023 el predio tiene una superficie de 670.24 m², y considerando la zonificación HO/6/20, de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas factibles
670.24 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) 536.192 m ² equivalente al 80%	(superficie total del terreno por 0.20) 134.048 m ² equivalente al 20%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 3.217.152 m ²	(superficie máxima de construcción entre 60 m ² = 53.61) 54 viviendas en 6 niveles de altura

Adicionalmente, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, con vigencia del 29 de mayo de 2018 al 29 de mayo de 2021, para la construcción de 30 viviendas en 6 niveles, en una superficie total de construcción de 3,805.13 m², de los cuales 1,115.55 m² corresponden a sótano y semisótano (no cuantificable), área libre de 224.93 m², equivalente al 33.56% de la superficie del predio (670.24 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
670.24 m ²	445.31 m ² equivalente al 66.44%	224.93 m ² equivalente al 33.56%	3,805.13 m ²	2,689.58 m ²	1,115.55 m ² (sótano y semisótano)	6 niveles, 30 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18 cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación HO/6/20 aplicable al caso. -----

Respecto a la protección de colindancias, de las documentales que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, se desprende el plano arquitectónico identificado con la clave DEM-05 y título "Protección a Colindancias", en el que se asentó como medida de seguridad hacia la vía pública y predios colindantes la colocación de tapiales de madera. -----

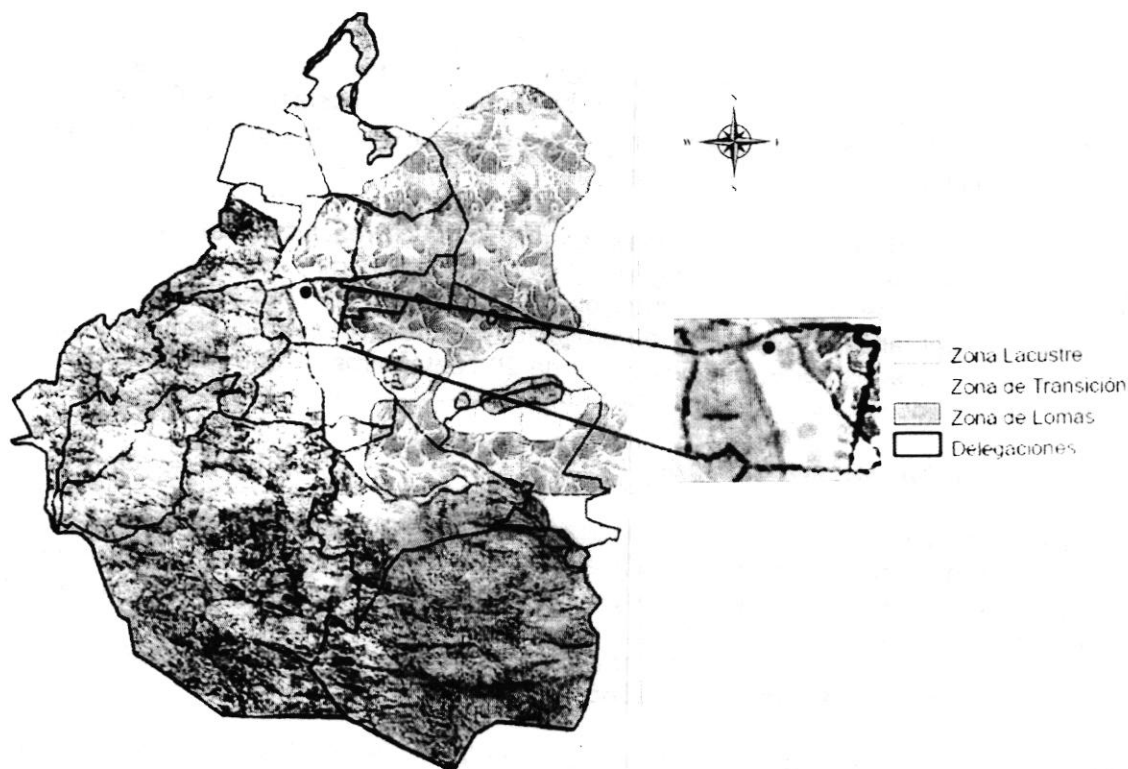


EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

2.- Construcción (separación de colindancias)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se observó un predio baldío delimitado por tapias metálicas de 3 metros de altura, en el que se había realizado una excavación de aproximadamente 6 metros de profundidad, en las colindancias norte y sur, se anclaron perfiles metálicos como protección a los predios colindantes, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0085-18. -----

Ahora bien, el apartado **Edafología** del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005, establece que el 50% del suelo correspondiente a dicha demarcación territorial está catalogado como suelo de transición, ocupando la zona centro poniente de la Alcaldía, por lo que el predio investigado se ubica en la citada zona, lo anterior se muestra a continuación: -----



Asimismo, la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece en su punto **1.10 Separación de edificios colindantes** que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm, ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, aumentado en 0.001, 0.003 ó 0.006 veces la altura de dicho nivel sobre el terreno, en las zonas I, II ó III, respectivamente. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
SECRETARÍA DE INNOVACIÓN Y DE DERECHOS

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

Ahora bien, en el plano arquitectónico identificado con la clave ARQ-07 "CORTE C-C" que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, se identificó que la altura del inmueble es de 20.30 metros y por encontrarse en zona II (transición), aplica el coeficiente 0.003, que de conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecido en la Norma Técnica Complementaria de Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se obtiene un resultado de 20,300 mm, que multiplicado por el coeficiente (0.003) da una separación mínima de 6.09 centímetros de separación de colindancias requerida para el presente caso, lo cual se muestra en la siguiente tabla: -----

altura de la construcción	coeficiente aplicable en zona II	separación de colindancias mínima requerida
20.30 metros (20300 mm)	0.003	6.09 cms

En este orden de ideas, en el plano arquitectónico identificado con la clave ARQ-02 "PRIMER/SEGUNDO NIVEL" que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18 se identificó que el proyecto considera una separación de colindancias de 20 centímetros en las colindancias norte, poniente y sur. -----

En este sentido, para la obra nueva que se ejecuta en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, en el que se asentó la construcción de 30 viviendas en 6 niveles de altura, semisótano y sótano, asimismo, del análisis realizado al proyecto constructivo cuenta con una separación de colindancias en sus costados norte, poniente y sur de 20 centímetros, lo que se ajusta a lo establecido en el método simplificado de análisis sísmico. -----

3.- En materia de protección civil (riesgo)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se observó un predio baldío delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, en el que se realizó una excavación de aproximadamente 6 metros de profundidad, en las colindancias norte y sur, se anclaron perfiles metálicos como protección a los predios colindantes, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0085-18. -----

Por su parte, la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México establece el artículo 17 fracciones XII y XVIII que corresponde a las Alcaldías en materia de protección civil, entre otras, las atribuciones consistentes en ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en comento, su reglamento y otras disposiciones en materia de protección civil, así como identificar y elaborar los dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez remitió copia simple de la Evaluación de riesgo de obra folio DEPC/SPC/UDTPC/0461/2019 de fecha 01 de agosto de 2019, en la que se asentó, entre otras cosas, que se realizó una excavación de aproximadamente 7 metros de profundidad, en el costado sur poniente, correspondiente al predio marcado con el número 45 de Avenida Coyoacán, se instaló una estructura a base de vigas metálicas hincadas en el subsuelo y la colocación de troqueles, asimismo se



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

identificó un socavón generado por la humedad provocada por la existencia de fugas de aguas negras sin visualizar recimentación en los predios afectados. -----

En razón de lo anterior, de la revisión realizada a las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de investigación y las colindancias aledañas dicha Dirección apreció que los elementos de protección utilizados en la obra a manera de aseguramiento de la estructura del inmueble de Avenida Coyoacán número 45 son insuficientes, generando un alto riesgo para su estabilidad, razón por la cual se emitió el oficio DEPC/2466/2019 notificó a los ocupantes del inmueble de Avenida Coyoacán número 45 procedieran a la evacuación preventiva de sus viviendas, las cuales no podrán ser ocupadas hasta que se realicen los trabajos correspondientes a la mitigación de riesgos. -----

Asimismo, mediante oficio DEPC/2465/2019, esa Dirección Ejecutiva requirió de manera urgente al Director Responsable de la obra que se ejecuta en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez el programa de mitigación de riesgos. -----

Así las cosas, las actividades de construcción realizadas en el predio objeto de investigación, no cuentan con las medidas de seguridad necesarias para la protección de colindancias, razón por la cual el inmueble ubicado en Avenida Coyoacán número 45 presenta un alto riesgo para su estabilidad por lo que se procedió a la evacuación preventiva de sus ocupantes, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar las acciones necesarias a efecto de que se dé cumplimiento a lo establecido por la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de esa Alcaldía mediante oficio DEPC/2465/2019 en el que se señala que el Director Responsable de la Obra que se ejecuta en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez presente el programa de mitigación de riesgos con motivo de la ejecución de obra en el predio investigado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez, se observó un predio baldío delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, en el que se realizó una excavación de aproximadamente 6 metros de profundidad. En las colindancias norte y sur, se anclaron perfiles metálicos como protección a los predios colindantes, se observó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número FBJ-0085-18. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/4/20/M** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² de la superficie del predio). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles, le corresponde la Norma de Ordenación sobre Vialidad Eje 4 Sur Xola tramo O'-P', que le asigna la zonificación **HO/6/20** (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

3. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, con vigencia del 29 de mayo de 2018 al 29 de mayo de 2021, para la construcción de 30 viviendas en 6 niveles, en una superficie total de construcción de 3,805.13 m², de los cuales 1,115.55 m² corresponden a sótano y semisótano (no cuantificable), superficie de construcción cuantificable de 2,689.58 m², área libre de 224.93 m², equivalente al 33.56% de la superficie del predio (670.24 m²), lo que cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 y la zonificación HO/6/20 aplicable al caso. -----
4. Respecto a la protección de colindancias, de las documentales que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0085-18, se desprende el plano arquitectónico identificado con la clave DEM-05 denominado "Protección a Colindancias", en el que se asentó como medida de seguridad hacia la vía pública y predios colindantes tapiales de madera. -----
5. De conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecido en la Norma Técnica Complementaria de Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México se determinó una separación de colindancias de 6.09 centímetros. No obstante, el proyecto constructivo cuenta con separación de colindancias en sus costados norte, poniente y sur de 20 centímetros, respectivamente, lo que se ajusta a la Norma Técnica Complementaria para el Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección Ejecutiva de Protección Civil de la Alcaldía Benito Juárez remitió copia simple de la Evaluación de riesgo de obra folio DEPC/SPC/UDTPC/0461/2019 de fecha 01 de agosto de 2019, en la que se asentó, entre otros aspectos, que se realizó una excavación de aproximadamente 7 metros de profundidad, en el costado sur poniente, correspondiente al predio marcado con el número 45 de Avenida Coyoacán, se instaló una estructura a base de vigas metálicas hincadas en el subsuelo y el montaje de troqueles, asimismo se identificó un socavón generado por la humedad provocada por la existencia de fugas de aguas negras sin visualizar recimentación en los predios afectados por lo que emitió el oficio DEPC/2466/2019 a través del cual notificó a los ocupantes del inmueble de Avenida Coyoacán número 45 procedieran a la evacuación preventiva de sus viviendas, las cuales no podrán ser ocupadas hasta que se realicen los trabajos correspondientes a la mitigación de riesgos por parte del Director Responsable de la Obra. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar las acciones necesarias a efecto de que se dé cumplimiento a lo establecido por la Dirección Ejecutiva de Protección Civil de esa Alcaldía mediante oficio DEPC/2465/2019 en el que se señala que el Director Responsable de la Obra que se ejecuta en Avenida Coyoacán número 43, Colonia del Valle, Alcaldía Benito Juárez presente el programa de mitigación de riesgos con motivo de la ejecución de obra en el predio investigado. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO

ESTADO DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-1429-SOT-591

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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.-----

JELN/RMGG/EM/L