


CDMX
 CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1400-SOT-512

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 ENE 2016

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-2015-1400-SOT-512, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección a colindancias por las actividades que se realizan en calle Ajusco, número 103, colonia Portales, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo que antecede, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 2 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar que se observó un predio con frente a la calle Ajusco y a Eje Central Lázaro Cárdenas, en ambos frentes se observan tapias de madera. Al interior se observan trabajos de construcción relacionados con la cimbra para muros del primer nivel, se observa que la construcción ocupa el 40% del predio aproximadamente. El encargado de la obra señala que se realizarán 4 niveles en total, en ninguno de los frentes se observa letrero con la información de la obra. En el segundo reconocimiento de hechos, se observó en los tapias de madera sobre la calle Ajusco, 20 sellos de Suspensión de Actividades, impuestos por la Delegación Benito Juárez. -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2831-2015 al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, notificado en fecha 09 de julio de 2015. Mediante escrito recibido en esta Subprocuraduría en fecha 14 de julio del año 2015, el representante legal de los copropietarios de la obra en comento realizó manifestaciones y presentó diversas documentales en copia simple. -----





Requerimientos a las autoridades

Se solicitó información a las siguientes autoridades que cuentan con competencia para expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones; así como la visita de verificación: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Benito Juárez. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-5337-2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 24 de septiembre de 2015. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 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. -----

En el escrito de denuncia la persona denunciante señaló como domicilio del predio objeto de denuncia, calle Ajusco número 103 y/o Eje Central Lázaro Cárdenas, número 1103, colonia Portales, Delegación Benito Juárez; sin embargo, el propietario solicitó la fusión de ambos predios, mismo que fue otorgado mediante Licencia de Fusión folio: 0010-2015, quedando en su constancia de alineamiento y número oficial, como domicilio del predio la calle de Ajusco número 103, colonia Portales, Delegación Benito Juárez. -----

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





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1400-SOT-512

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. -----

En el presente caso de investigación, al predio ubicado en calle Ajusco, número 103, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno); le aplica Norma de Ordenación sobre Vialidad en calle Ajusco tramo J" -K" de: Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, otorgándole la zonificación **HC 4/20/Z** (Habitacional con comercio, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre).-----

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15525-151GEJO14, el cual certifica la zonificación antes descrita.-----

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente de mérito se encuentra la enviada por la Delegación Benito Juárez, correspondiente a la Manifestación de Construcción Tipo "B", en la cual se registró un proyecto conformado por un cuerpo constructivo de 4 niveles, 11 viviendas, 52.80 m² de área libre que representa el 20.04%; por lo que el proyecto se adecua a la zonificación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.-----

Construcción (obra nueva y protección a colindancias)

Respecto de la 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. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, 5º Piso
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780 ext 13621
Página 3 de 7



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. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B", corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. -----

Asimismo, el artículo 65 del Reglamento en cita, dispone 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 de este Reglamento. -----

Finalmente, el artículo 66 del citado Reglamento, señala 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 de ese Reglamento. -----

Respecto a la protección a colindancias el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, establece en su artículo 195 que, durante la ejecución de cualquier edificación, el Director Responsable de Obra o el propietario de la misma, tomarán las precauciones, adoptarán las medidas técnicas y realizarán los trabajos necesarios para proteger la vida e integridad física de los trabajadores y la de terceros. -----

En el mismo sentido, el citado Reglamento establece en su artículo 172 que, deben investigarse el tipo y las condiciones de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto. Así también, el artículo 194 del Reglamento, establece las disposiciones a las que deben ajustarse los tapiales de acuerdo a su tipo. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1400-SOT-512

Para el caso que nos ocupa, el propietario entregó proyecto de protección a colindancias, consistente en 07 planos, donde señala la ubicación, material y forma de instalar los tapiales en las colindancias del predio, para los 2 frentes, mismos que serán de triplay, soportados en polines de madera.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes con tapiales de madera, al interior se observó una obra en proceso, en etapa de colocación de cimbra del primer nivel; se observa que la construcción ocupa el 40% del predio aproximadamente. En ninguno de los frentes se observa letrero con la información de la obra. En el segundo reconocimiento de hechos, se observó en los tapiales de madera sobre la calle Ajusco, 20 sellos de Suspensión de Actividades, impuestos por la Delegación Coyoacán.-----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que cuenta con Manifestación de construcción Tipo B, para obra nueva folio FBJ-0170-14 y Registro RBJB-0170-14, con fecha de vencimiento 17 de junio de 2017, para un proyecto con superficie del predio 263.60, superficie de desplante 210.80 m², superficie total por construir 1,106.80 m², número de niveles 4, 11 viviendas, superficie de construcción sobre nivel de banqueta 843.20 m², superficie de construcción bajo nivel de banqueta 263.30 m², cajones de estacionamiento 11, 1 semisótano, área libre 52.80 m² lo que representa un 20.04 m². Al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15525-151GEJO14, así como Licencia de Fusión 006/2015.-----

En conclusión, los trabajos de construcción de obra nueva que se realiza en calle Ajusco, número 103, colonia Portales, Delegación Benito Juárez, cuentan con los documentos correspondientes para su ejecución. Sin embargo el dueño de la obra, está obligado a ejecutar la obra registrada en la manifestación de construcción respectiva, conforme lo establece el artículo 70 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. En el mismo sentido es competencia de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, supervisar que la obra, a su término corresponda con lo señalado en la Manifestación de Construcción folio FBJ-0170-14. -----

En relación a los sellos impuestos por la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez, esta misma informó que los sellos fueron colocados resultado de una visita de verificación expediente CV/OV/952/2014, de la que se desprendió un acta en la que se señala que el inmueble en cuestión al momento de la visita carecía de las medidas de seguridad, tales como botiquín y extintores; contraviniendo así lo dispuesto en los artículos 38 fracciones IV, 111, 194, 195, 196, 199 en relación con el artículo 228 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; por lo que se impuso la suspensión temporal de actividades.-----

En seguimiento, esa Autoridad emitió Acuerdo de fecha 05 de agosto de 2015, en el cual se ordenó en el punto de acuerdo TERCERO el levantamiento definitivo del estado de suspensión impuesto en el inmueble de mérito, y en consecuencia el retiro de los sellos correspondientes, lo cual se dio por cumplimentado mediante instauración del Acta de retiro de sellos de clausura con fecha 06 de agosto de 2015, por parte del personal especializado en funciones de verificación adscrito a la Delegación Benito Juárez.-----





Es competencia de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, supervisar que los tapiales sean colocados de acuerdo a lo señalado en el Programa de protección a colindancias presentado por el propietario de la obra.-----

Resultado de la Investigación

1. Al inmueble ubicado en calle Ajusco, número 103, colonia Portales, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación **H3/20/A** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno); le aplica Norma de Ordenación sobre Vialidad en calle Ajusco tramo J"-K" de Eje Central Lázaro Cárdenas a Calzada de Tlalpan, misma que le concede la zonificación **HC 4/20/Z** (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 15525-151GEJO14, el cual certifica la zonificación antes descrita.-----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio objeto de investigación cuenta con dos frentes, en ambos se observan tapiales de madera; al interior se constató trabajos de construcción consistentes en la colocación de cimbra del primer nivel.-----

3. Los trabajos de obra se realizan al amparo de la Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0170-14, en la que se registró un proyecto con superficie total por construir 1,106.80 m², 4 niveles, 11 viviendas, área libre de 52.80 m² que representa 20.04 % de área libre.-----

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, instrumentó visitas de verificación en materia de protección civil, con número de expedientes CV/OV/952/2014, se impusieron sellos de suspensión temporal de actividades, mismos que una vez subsanadas las medidas de seguridad, se procedió al retiro de dichos sellos.-----

5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando 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. -----



**CDMX**
CIUDAD DE MÉXICO**Expediente: PAOT-2015-1400-SOT-512**

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

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

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

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

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

PROCURADURÍA
AMBIENTAL
Y DEL D.F.

