



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2019-1520-SOT-638, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de abril de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, protección y separación de colindancias) en el predio ubicado en calle Pitágoras número 114, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de mayo de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva, protección y separación de colindancias) como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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

1.- En desarrollo urbano (zonificación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Pitágoras número 114, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató la ejecución de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con preparación de un tercer nivel, con trabajos de construcción consistentes en el cimbrado y colado de muros de concreto, sin observar letrero con datos de la obra, actividades de construcción, trabajadores ni equipo de construcción, toda vez que la construcción se encuentra detenida. -----

Cabe señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1520-SOT-638

Al respecto, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se desprende que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **184.00 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-334-17 vigente del 09 de noviembre 2017 al 09 de noviembre de 2019, por lo que de conformidad con la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno), se tiene lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles
		m ²	%	m ²	%		
184.00	H/4/20/M	36.80	20	147.20	80	588.80	4

Asimismo, de las documentales que integran en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31651-151ALJO17D de fecha 29 de agosto de 2017, que señala la zonificación citada en el párrafo anterior. -----

En virtud de lo anterior, en el predio objeto de investigación se constató la construcción de 2 niveles de altura y la preparación de un tercer nivel, lo que se encuentra permitido en la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Adicionalmente cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 31651-151ALJO17D de fecha 29 de agosto de 2017 el cual se apega a dicha zonificación.

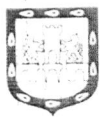
2.- En materia de construcción (obra nueva, protección y separación de colindancias)

a) Obra nueva

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Pitágoras número 114, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató la ejecución de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con preparación de un tercer nivel, con trabajos de construcción consistentes en el cimbrado y colado de muros de concreto, sin observar letrero con datos de la obra, actividades de construcción, trabajadores ni equipo de construcción, toda vez que la construcción se encuentra detenida. La obra cuenta con una separación cuenta con una separación de 25 cm en el costado sur y 9 cm en el costado norte. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-334-17 vigente del 09 de noviembre 2017 al 09 de noviembre de 2019, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 31651-151ALJO17D de fecha 29 de agosto de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	RBJB-334-17
Uso	habitacional
Superficie del terreno	184.00 m ²
Niveles	4
Superficie libre	50.63 m ² (27.51%)
Superficie de desplante	119.43 m ² (64.90%)
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	533.20 m ²
Número de viviendas	4
Cajones de estacionamiento	8
Sótanos	1



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1520-SOT-638

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RJB-334-17 vigente del 09 de noviembre 2017 al 09 de noviembre de 2019, para un proyecto de 4 viviendas de 4 niveles, superficie de terreno de 184.00 m², superficie de desplante de 119.45 m² (64.90%), área libre de 50.63 m² (64.90%), y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 533.20 m², lo que se apeg a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -----

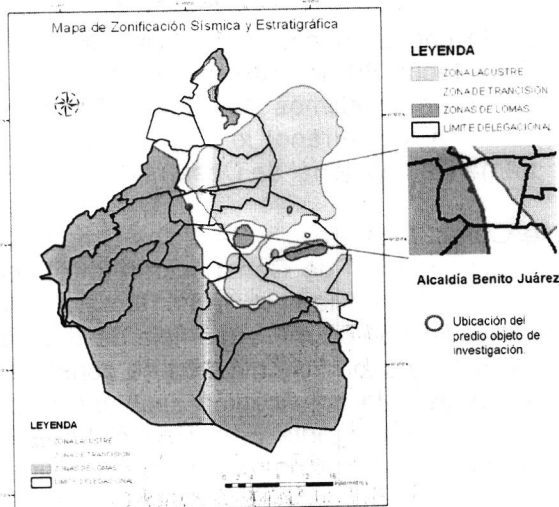
b) Protección de colindancias

De las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó no contar con proyecto de protección de colindancias. -

No obstante lo anterior, durante el proceso de excavación se deberá investigar el tipo y las cimentaciones de los inmuebles colindantes a la obra para tomar las precauciones necesarias por medio de medidas de protección a colindancias para evitar posibles afectaciones a dichos inmuebles de conformidad con los artículos 172 y 208 del Reglamento para la Ciudad de México. -----

c) Separación de colindancias

Con base en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RJB-334-17 y la memoria descriptiva, se tiene que para el proyecto de obra nueva en el predio investigado, la altura máxima sobre nivel de banquetta es de 16.24 metros y al encontrarse en zona III, aplica el coeficiente 0.012, de conformidad con el método simplificado de análisis sísmico establecido en la Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, obteniendo lo siguiente: -----



Método simplificado de análisis sísmico		
H Altura de la construcción	Coefficiente aplicable en zona III	Separación de colindancias mínima requerida
16.24 m = 16,240 mm	0.012	19,488 mm = 19.48 cm

En virtud de lo anterior, el proyecto de obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RJB-334-17 y la memoria descriptiva, en el que se indica separación de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1520-SOT-638

colindancias de 19 cm, sin embargo durante los reconocimientos se constató que el obra cuenta con una separación de 25 cm en el costado sur y 9 cm en el costado norte, lo que incumple con la separación mínima conforme a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) en el predio objeto de investigación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 41 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en calle Pitágoras número 114, colonia Narvarte Poniente, Alcaldía Benito Juárez, se constató la ejecución de obra nueva consistente en un cuerpo constructivo de 2 niveles de altura con preparación de un tercer nivel, con trabajos de construcción consistentes en el cimbrado y colado de muros de concreto, sin observar letrero con datos de la obra, actividades de construcción, trabajadores ni equipo de construcción, toda vez que la construcción se encuentra detenida. La obra cuenta con una separación cuenta con una separación de 25 cm en el costado sur y 9 cm en el costado norte. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al inmueble objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno). -----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital folio 31651-151ALJO17D de fecha 29 de agosto de 2017 en el que se indica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media una vivienda cada 50 m² de terreno) lo que se apega a la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. -
4. La Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-334-17 vigente del 09 de noviembre 2017 al 09 de noviembre de 2019, para un proyecto de 4 viviendas de 4 niveles, superficie de terreno de 184.00 m², superficie de desplante de 119.45 m² (64.90%), área libre de 50.63 m² (64.90%) y superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 533.20 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Adicionalmente, informó no contar con proyecto de protección de colindancias para el predio motivo de denuncia. -----
5. Durante el proceso de excavación en la construcción de referencia debió investigar el tipo y las cimentaciones de los inmuebles colindantes a la obra para tomar las precauciones necesarias por medio de medidas de protección a colindancias para evitar posibles



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1520-SOT-638

afectaciones a dichos inmuebles de conformidad con los artículos 172 y 208 del Reglamento para la Ciudad de México. -----

6. El proyecto de obra nueva cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBJB-334-17 y la memoria descriptiva, en el que se indica separación de colindancias de 19 cm, sin embargo durante los reconocimientos se constató que el obra cuenta con separación de 25 cm en el costado sur y 9 cm en el costado norte, lo que incumple con la separación mínima conforme a las Normas Técnicas Complementarias para diseño por sismo del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, realizar visita de verificación en materia de construcción (separación de colindancias) en el predio objeto de investigación, a efecto de dar cumplimiento al artículo 41 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes. -----

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: -----

----- **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 y 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. -----

JEL/NRMGG/BCP