



EXPEDIENTE: PAOT-2019-462-SOT-180

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 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 1, 2 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-462-SOT-180, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 31 de enero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre) y construcción (obra nueva y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en calle Dr. José María Vertiz número 1320, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de febrero de 2019.

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: área libre) y construcción (obra nueva y separación a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el Diseño por Sismo.

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación: área libre) y construcción (obra nueva y separación a colindancias).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Dr. José María Vertiz número 1320, Colonia Letrán Valle, Alcaldía



EXPEDIENTE: PAOT-2019-462-SOT-180

Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda a cada 100 m² de terreno)**, adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Dr. Vertiz Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a: Av. División del Norte que le aplica la zonificación **HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, número 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, la cual no podrá tener menos de 60 m²)**.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales de madera, sobre los cuales se encuentran lonas de publicidad y sobre de estas, sellos de suspensión de actividades emitidos por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, con fecha 15 de febrero de 2019, se observa un cuerpo constructivo hasta el momento de 2 niveles, toda vez que se observa que se han desplantado columnas, durante la diligencia se observaron cubos de iluminación como área libre; ostenta letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de la particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, requirió información al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del predio ubicado en Calle Dr. José María Vertiz número 1320, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 02 de mayo de 2019, una persona quien se ostentó como Copropietario del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó como medio aprobatorio copia del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-426-16, vigente 16 de diciembre de 2016 al 16 de diciembre de 2019, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Constancia de Alineamiento y/o número Oficial y Planos Arquitectónicos, de los cuales se obtuvieron las siguientes superficies:

Documento	Superficie del predio (m ²)	Área Libre		Desplante		Superficie de Construcción (S.N.B.) m ²	Viviendas	Niveles
		m ²	%	m ²	%			
Registro de Manifestación de Construcción	200	47.01	23.50	152.99	76.50	917.94	8	6
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo	200	40	20	160	80	960.00	8	6
Memoria Descriptiva	200	47.01	23.51	152.99	76.50	958.00	10	6
Planos del Proyecto Arquitectónico	200	39.69	15.90	168.20	84.10	923.10	10	6



EXPEDIENTE: PAOT-2019-462-SOT-180

En este sentido, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez informó que cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva, los cuales coinciden en todas sus partes con los presentados por los denunciados. -----

De lo anterior se advierte que hay una diferencia en las superficies registradas en comparación con las proyectadas en la memoria descriptiva y en los planos del proyecto arquitectónico, sin embargo dichas superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, es de señalar, que el proyecto en la memoria descriptiva y en los planos arquitectónicos cuentan con 2 viviendas adicionales proyectadas, las cuales no se encuentran registradas en la Manifestación de Construcción. -----

Por otro lado a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que con fecha 21 de enero de 2019 se emitió acuerdo de suspensión de actividades toda vez que al momento de la visita se llevaban a cabo los trabajos de construcción sin que se observaran las debidas medidas de seguridad, lo cual se ejecutó el día 11 de febrero de 2019.---

Es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos se constató el área de obra confinada por un cuerpo constructivo con un semisótano y 6 niveles de altura, el cual se encuentra en etapa de acabados, asimismo la cual cuenta con separación a colindancias de 10 cm de ancho aproximadamente de lado izquierdo y 14 cm de ancho aproximadamente de lado derecho. -----

Al respecto, de acuerdo a la Normas Complementarias para Diseño por Sismo, en la cual establece 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 que se trate, para el predio investigado no debe ser menor a 7 cm, lo cual al momento cumple ya que las separaciones constadas durante el último reconocimiento de hecho es 10 cm y 14 cm. -----

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar el estado que guarda el procedimiento número DV/OV/034/2019, y si se ordenó el retiro de los sellos de suspensión, así como el motivo de dicha determinación, en caso contrario ordenar la reposición de los mismos en el inmueble ubicado en Calle Dr. José María Vertiz número 1320, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, de haber emitido resolución administrativa enviar copia de la misma, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya obtenido respuesta.-----

En conclusión, la construcción de un inmueble de 6 niveles que se realiza en el predio investigado, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo el proyecto que se ejecuta cuenta con diferencia en las superficies de construcción registradas en la Manifestación de construcción y las proyectadas en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos, aunado a que se construyen 2 viviendas adicionales, las cuales no se registraron en la Manifestación de Construcción. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-462-SOT-180

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo número DV/OV/034/2019; en caso de ser procedente ordenar la reposición de los sellos de suspensión así como imponer las sanciones procedentes.-----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al particular del predio objeto de investigación, a efecto de que el proyecto registrado adecue las superficies en la Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos a las Registradas en la Manifestación de Construcción y modificar el número de viviendas registradas; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-426-16.-----

Cabe señalar que del 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Dr. José María Vertiz número 1320, Colonia Letrán Valle, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad "B": baja, una vivienda a cada 100 m² de terreno)**, adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación por Vialidad del tramo Dr. Vertiz Q-R de: Viaducto Miguel Alemán a: Av. División del Norte que le aplica la zonificación **HC/6/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, número 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, la cual no podrá tener menos de 60 m²)**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, en etapa de acabados, la cual cuenta con separación a colindancias de 10 cm de ancho aproximadamente de lado izquierdo y 14 cm de ancho aproximadamente de lado derecho.-----
3. Los trabajos de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" vigente al 16 de diciembre de 201, para la construcción de 8 viviendas en 6 niveles.-----
4. De la revisión de las documentales para la construcción de un inmueble de 6 niveles que se realiza en el predio investigado, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo el proyecto que se ejecuta cuenta con diferencia en las superficies de construcción registradas en la Manifestación de construcción y las proyectadas en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos, aunado a que se construyen 2 viviendas adicionales, las cuales no se registraron en la Manifestación de Construcción.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-462-SOT-180

5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, concluir conforme a derecho el procedimiento administrativo número DV/OV/034/2019; en caso de ser procedente ordenar la reposición de los sellos de suspensión así como imponer las sanciones procedentes. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, prevenir al particular del predio objeto de investigación, a efecto de que el proyecto registrado adecue las superficies en la Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos a las Registradas en la Manifestación de Construcción y modificar el número de viviendas registradas; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas, realizar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efecto el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número FBJ-426-16.-----

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 VI, 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 Alcaldía Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/IHG