Expediente: PAOT-2016-2447-SOT-972
PAOT-2016-3236-SOT-1301

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 14 FEB 2017 .----------

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-2447-SOT-972 y acumulado PAOT-2016-3236-SOT-1301, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: --------

ANTECEDENTES

Con fecha seis de septiembre de dos mil dieciséis, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y falta de letrero) en calle Torres Adalid número 910, colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha doce de septiembre de dos mil dieciséis. ----------

Con fecha veinticuatro de noviembre de dos mil dieciséis, unas personas 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia construcción (obra nueva e invasión de vía pública), en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de movilidad por las actividades realizadas en calle Torres Adalid número 910, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha ocho de diciembre de dos mil dieciséis. ----------

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 90 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), materia de construcción (obra nueva, falta de letrero, invasión de la vía pública) y en materia de movilidad, como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano y su

Reglamento todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

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

1.- En materia de construcción (obra nueva, falta de letrero, invasión de la vía pública)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Torres Adalid número 910, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de una construcción de tres cuerpos constructivos de 4 niveles y semisótano, sin letrero con los datos de la obra, y con balcones que sobresalen de la fachada 0.60 metros con una altura mayor a 2.50 metros, con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2545/2016. ----------

Al respecto, de las gestiones realizas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RBJB-0221-15 con vigencia del tres de agosto de dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho, en la modalidad de obra nueva con base en el Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio 2561-151MAEP15 de fecha de expedición del veintitrés de enero de dos mil quince, de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

	Superficie del predio m^2	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	Viviendas	Niveles
		m^2	%	m^2	%			
CUZUS 2561-151MAEP15	354.48	70.896	20	283.584	80	1,132.80	7	4
Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva con folio RBJB -0221-15	354.48	74.69	21.07	279.79	78.93	1,108.66	7	4

En este sentido, las Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refieren en el apartado 1.1.2 Balcones, que los balcones situados a una altura mayor a 2.50 metros podrán sobresalir del alineamiento desde 0.60 metros hasta 1.00 metro, en este sentido del reconocimiento de hechos realizado desde la vía pública se desprende que los balcones ubicados en el predio objeto de la denuncia sobresalen 0.60 metros y se encuentra a más de 2.50 metros de altura, por lo que no se desprende invasión a la vía pública con terrazas. ---------

Por su parte, mediante oficios PAOT-05-300/300-7963-2016, PAOT-05-300/300-9605-2016 y PAOT-05-300/300-10598-2016 notificados de fechas veinte de septiembre y catorce de noviembre de dos mil dieciséis, así como diez de enero de dos mil diecisiete, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones de verificación en materia de

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext.13011

construcción (obra nueva) respecto al cumplimiento del Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las medidas y sanciones procedentes. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Torres Adalid número 910, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0221-15 con vigencia del tres de agosto de dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho, para la construcción de un inmueble en 4 niveles con 7 viviendas, superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,108.66 m^2, el cual se apega a la zonificación aplicable, con balcones que sobresalen en 0.60 metros conforme a las Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que cuente con letrero con los datos de obra. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez substanciar el procedimiento administrativo solicitado mediante oficios PAOT-05-300/300-7963-2016, PAOT-05-300/300-9605-2016 y PAOT-05-300/300-10598-2016 notificados de fechas veinte de septiembre y catorce de noviembre de dos mil dieciséis, así como diez de enero de dos mil diecisiete, imponiendo las medidas y sanciones procedentes en específico por no contar con letrero con los datos de la obra. ----------

Por último, al recibir Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez corroborará previo al otorgamiento del visto bueno, uso y ocupación que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0221-15 con vigencia del tres de agosto de dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho y lo señalado en el apartado 1.1.2 Balcones de las Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico se coincida con lo ejecutado. ----------

2. En materia de Desarrollo Urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Torres Adalid número 910, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de una construcción de tres cuerpos constructivos de 4 niveles y semisótano, con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2545/2016. ----------

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que la superficie total de predio motivo de denuncia es de **354.48 m^2**, conforme al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RBJB-0221-15 y el Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio 2561-151MAEP15. Asimismo, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media, esto es 1 vivienda por cada 50 m^2 de superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext.13011

	Superficie del predio m^2	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	Viviendas	Niveles
		m^2	%	m^2	%			
H 4/20 M	354.48	70.896	20	283.584	80	1,134.336	7	4

Asimismo, el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio 2561-151MAEP15 de fecha de expedición del veintitrés de enero de dos mil quince, corroborado en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó en fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, asimismo, impuso los sellos de clausura del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2545/2016, por lo que corresponde a ese Instituto substanciar el procedimiento administrativo de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. ----------

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio 2561-151MAEP15 de fecha de expedición del veintitrés de enero de dos mil quince, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez. ----------

3. Materia de movilidad

De conformidad la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento ambos para la Ciudad de México, la construcción ubicada en el inmueble objeto de investigación no requieren contar con Dictamen de Impacto Urbano. ----------

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, 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 Entidad en calle Torres Adalid número 910, colonia del Valle, Delegación Benito Juárez, se constató la existencia de una construcción de tres cuerpos constructivos de 4 niveles y semisótano, sin letrero con los datos de la obra, y con balcones que sobresalen de la fachada 0.60 metros con una altura mayor a 2.50 metros, con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2545/2016. -----

2. Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H/4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad Media, esto es 1 vivienda por cada 50 m2 de superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente. Asimismo cuenta con Certificado Único de Zonificación para Uso del Suelo con número de folio 2561-151MAEP15 de fecha de expedición del veintitrés de enero de dos mil quince, el cual se apega a la zonificación de referencia. ----------

3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó en fecha veinte de septiembre de dos mil dieciséis la visita de verificación en materia de desarrollo urbano, asimismo, impuso los sellos de clausura del procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2545/2016, por lo que corresponde a ese Instituto substanciar el procedimiento administrativo de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. ----------

4. El proyecto investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RBJB-0221-15 con vigencia del tres de agosto de dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho para la construcción de un inmueble en 4 niveles con 7 viviendas, superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,108.66 m2, el cual se apega a la zonificación aplicable al predio.----------

5. Del reconocimiento de hechos realizado desde la vía pública del predio objeto de denuncia, se desprende que los balcones situados en el predio de referencia sobresalen 0.60 metros con una altura mayor a 2.50 metros, por lo que se apega a lo señalado en el apartado 1.1.2 Balcones de las Normas Técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez substanciar el procedimiento administrativo solicitado mediante oficios PAOT-05-300/300-7963-2016, PAOT-05-300/300-9605-2016 y PAOT-05-300/300-10598-2016 notificados de fechas veinte de septiembre y catorce de noviembre de dos mil dieciséis, así como diez de enero de dos mil diecisiete, imponiendo las medidas y sanciones procedentes en específico por no contar con letrero con los datos de la obra. ----------

7. Al recibir Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez corroborará previo al otorgamiento del visto bueno, uso y ocupación que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0221-15 con vigencia del tres de agosto de dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho y lo señalado en el apartado 1.1.2 Balcones de las Normas técnicas complementarias para el proyecto arquitectónico se coincida con lo ejecutado. ----------

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700. Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext.13011

8. De conformidad la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento ambos para la Ciudad de México, la construcción ubicada en el inmueble objeto de investigación no requieren contar con Dictamen de Impacto Urbano. ----------

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/EBP