

Expediente: PAOT-2015-1960-SOT-750

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 FEB 2016

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-2015-1960-SOT-750, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de julio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Calle Zempoala número 387, Colonia Narvarte Oriente, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de julio de 2015.-----

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 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 en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación) y factibilidad de servicios, como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Aguas, todas 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 materia de Desarrollo urbano (zonificación), Construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre y densidad alta: 1 vivienda por cada 33 m² de la superficie del terreno). -----

Expediente: PAOT-2015-1960-SOT-750

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató actividades de construcción para una edificación hecha a base de marcos de vigas de acero con 4 niveles de altura y la proyección con dos vigas de acero para un nivel más. -----

Ahora bien, de la aplicación de 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	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
377.93 m ²	302.34 m ²	1,209.36 m ²	75.58 m ² (20%)	4	11

En el mismo orden de ideas, la obra cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-030-15, con vigencia del 26 de enero de 2015 al 26 de enero de 2018, para el predio de mérito, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
377.93 m ²	290.05 m ² 76.7%	87.88 m ² equivalente al 23.25%	1,102.70 m ²	1,102.70 m ² y 0 m ² (respectivamente)	4 y 10 (respectivamente)

No obstante lo anterior, de la revisión de los planos arquitectónicos del proyecto se identifica la existencia de cuartos de lavado en las azoteas del 4to nivel, los cuales no figuran en las instalaciones permitidas conforme a la Norma General de Ordenación número 8, por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, prevenir al desarrollador a efecto de que la obra cumpla con los niveles permitidos en la zonificación H 4/20/A conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y únicamente otorgue la autorización de uso y ocupación cuando constate que se cumple con la zonificación aplicable al predio investigado, de conformidad con los artículos 70 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Es de señalar, que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios DESU/1035012/2015 DV/5270/15 para el predio investigado para la construcción de 10 viviendas con una superficie de construcción de 1,209.37 m² sobre nivel de banqueta, en el cual se determinó que es factible proporcionar el servicios de agua potable en toma de 13 mm de diámetro y drenaje. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1960-SOT-750

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 Obras y Desarrollo Urbano para 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELUN/WPB/ACC