

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2018

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, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3447-SOT-1394, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de octubre de 2017, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Torreón número 65, Colonia Viaducto Piedad, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 7 de noviembre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VII BIS, VIII 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Derivado de las constancias que obran en el expediente, se tiene que los hechos denunciados se ubican en Calle Torreón número 65, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez. -----



En consecuencia, para efecto de la presente investigación, se entenderá que los hechos denunciados se ubican en vía pública en Calle Torreón número 65, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez. -

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y protección civil, como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, el Programa General de Desarrollo Urbano y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Benito Juárez. -----

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 protección civil.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación: **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A: Alta, una vivienda cada 33.00 m² de terreno). -----

Adicionalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, el predio de mérito es sujeto de aplicación de la **Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)"** y a la **Norma General de Ordenación número 11 "Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales"**, de la cual se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
396.38 m ²	317.104 m ² (80%)	1268.416 m ²	79.276 m ² (20%)	4	12

En el mismo orden de ideas, la Alcaldía Benito Juárez, informó que el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17, con vigencia del 28 de junio de 2017 al 28 de junio de 2020, del cual se desprende que el proyecto pretendido cuenta con las siguientes características: -----



Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles	Número de viviendas
396.38 m ²	277.46 m ² (70%)	118.92 m ² (30%)	1,550.46 m ²	1,134.49 m ² y 359.00 m ² (semisótano)	4	11

Ahora bien, durante un primer reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado por tapiales en el cual se observó excavación de aproximadamente 3.5 metros de profundidad, donde se desplantaba la cimentación, así mismo se observó una lona con la leyenda "manifestación de construcción tipo B No. FBJ-0171-17; vigencia 28-junio-2017/28-Junio-2020".

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Coyoacán, remitir la documentación que amparara la legalidad de los trabajos realizados en el predio ubicado en Calle Torreón número 65, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez. Al respecto informó que el predio de mérito cuenta con la siguiente documentación:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 282A/15, con fecha de expedición 12 de noviembre de 2015;
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **507-151RALI17**, con fecha de expedición 9 de enero de 2017, para **H/4/20/A** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A: Alta, una vivienda cada 33.00 m² de terreno);
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número **FBJ-0171-17**, con vigencia del 28 de junio de 2017 al 28 de junio de 2020;
- Planos arquitectónicos, con sello de la alcaldía Benito Juárez de fecha 28 de junio de 2017;
- Memoria de cálculo estructural;
- Plano de Protección a Colindancias;
- Solicitud del ingreso del programa interno de protección civil, de fecha 21 de noviembre de 2017;
- **Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, con folio 19202 30078905, con vigencia del 15 de junio de 2017 al 15 de junio de 2018;**
- Estudio de Mecánica de Suelos.



Es importante señalar que durante un último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el 31 de octubre de 2018, se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 4 niveles en obra blanca, diligencia en la cual se midió el área libre, al respecto se obtuvo un total de **81.13 m² de área libre**. -----

En este sentido, del análisis realizado a los planos arquitectónicos **PLANTA PRIMER NIVEL, CLAVE ARQ-03 y PLANTA DE AZOTEA, CLAVE ARQ-07**; se tiene que la proyección de área libre desde planta baja, se reduce a **86.915 m²**, lo cual **no se apega a lo registrado** en la Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17. -----

Así las cosas, lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17, se apega a las densidades e intensidades de conformidad con la Norma de Ordenación General número 1 y 11, sin embargo el proyecto que se ejecuta en el predio de mérito, no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17. -----

En conclusión, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), referente a que las obras que se ejecutan en el predio de referencia se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0171-17 respecto al porcentaje de área libre registrado, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

2.- En materia de protección civil.

Respecto a protección civil, de conformidad con el artículo 71 de la de la Ley del Sistema de Protección Civil para la Ciudad de México, los programas de protección civil son instrumentos que tienen por objeto administrar las fases de prevención y mitigación en cuanto a los riesgos generados. -----

Además hay que mencionar, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Benito Juárez, en su apartado 4.4.3. Normas de Ordenación Particulares, se tiene que a efecto de garantizar el pago de daños que pudieran ocasionarse en predios colindantes a obras por ejecutarse con las autorizaciones enunciadas, en el trámite de las mismas deberá presentarse una fianza por daños a terceros. -----

Aunado a lo anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 TER, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Constructor será el responsable, en el caso de que existan daños en la obra o a terceros generados. -----

En ese tenor, el predio de mérito cuenta con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, con folio 19202 30078905, con vigencia del 15 de junio de 2017 al 15 de junio de 2018, dicha póliza a la fecha de la emisión del presente Documento **carece de vigencia, lo cual incumple** con la Norma de Ordenación Particular "Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial". -----

En conclusión, le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil, respecto a que el predio de mérito cuente con Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros **vigente**, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. Al predio ubicado en Calle Torreón número 65, Colonia Piedad Narvarte, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación: H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A: Alta, una vivienda cada 33.00 m² de terreno). -----
2. Derivado de los hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que existen trabajos de construcción en el predio referido. -----
3. El predio objeto de investigación cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17, con vigencia del 28 de junio de 2017 al 28 de junio de 2020, en el que se registra un proyecto de 11 viviendas distribuidas en 1 edificio de 4 niveles en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,134.49 m², esto en un predio de 396.38 m², en el cual se contemplan 277.46 m² (70%) de desplante y 118.92 m² (30%) de área libre-----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de 507-151RALI17, con fecha de expedición 9 de enero de 2017, para H/4/20/A (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad A: Alta, una vivienda cada 33.00 m² de terreno); -----



5. El proyecto registrado, presenta contravenciones, respecto a lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" número FBJ-0171-17, puesto que el proyecto que se ejecuta, reduce el área libre registrada de 118.92 m² a **81.13 m²**. -----
6. El predio de mérito cuenta con una Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros, con folio 19202 30078905, que **carece de vigencia, lo cual incumple** con la Norma de Ordenación Particular "Daños a terceros en predios colindantes a obras por ejecutar con Manifestación de Construcción Tipo de B y C, Licencias de Construcción Especial". -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), referente a que las obras que se ejecutan en el predio de referencia se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0171-17, respecto al cumplimiento del porcentaje de área libre registrado, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de protección civil, respecto a que el predio de mérito cuente con Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil por daños a terceros **vigente**. -----

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 Jurídica 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. _____



REMG/WPB/PAOT/NECS
