



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 DIC 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, 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-2019-3245-SOT-1271, relacionado con la denuncia ciudadana que se lleva en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de agosto de 2019, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Trasparencia, Acceso a la información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) e invasión a la vía pública por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Martín Mendalde número 1110, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2019.

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, IV BIS, VIII, IX y X 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 construcción (obra nueva) e invasión a la vía pública, como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones todos vigentes en la Ciudad de México, así como 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 construcción (obra nueva)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno).

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 7, la cual establece que la altura máxima para semisótano es de 1.80 sobre el nivel de banqueta y de entrepisos para uso habitacional es de 3.60 m.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura en etapa de obra blanca, así mismo, no se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, Director Responsable de Obra y/o encargado del predio ubicado en Calle Martín Mendalde número 1110, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3245-SOT-1271

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informó que cuenta con las siguientes documentales, sin proporcionar copia de la misma:

1. Manifestación de Construcción Tipo B, para obra nueva de fecha 10 de septiembre de 2018, con número de registro RBJB-0226-2018; con vigencia al 10 de septiembre de 2020;
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1734.
3. Memoria descriptiva arquitectónica.
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con número de folio 792-151DIMA18D, en el que certifica que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno).

Del análisis de las documentales referidas se desprende que el proyecto consiste en una vivienda en 3 niveles; en una superficie del predio de 301.77 m²; área libre de 135.74 m²; con un área de desplante de 166.03 m²; lo cual se traduce en lo siguiente:

PPDUU	Uso	Niveles	Superficie	Área	Área	Superficie	Número
			Del predio	Libre Mínima	Máxima de Desplante	Máxima de Construcción	de viviendas
			m ²	m ²	m ²	m ²	
Benito Juárez	Habitacional	3	301.5	60.3	241.2	723.6	3
CUZUS	Habitacional	3	305.88	61.176	244.704	734.112	3
RMC	Habitacional	3	301.7	135.74	166.03	681.59	1
Memoria descriptiva	Habitacional	3	301.77	135.74	166.03	681.59	1

De lo anterior se advierte que el proyecto constructivo registrado en la Manifestación de Construcción se adecua a lo permitido en la zonificación aplicable, así como al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, por cuanto hace a la densidad e intensidad de construcción, así como al área libre y superficie máxima de construcción.

No obstante, durante los reconocimientos se constató que el primer nivel cuenta con doble altura, y toda vez que no se tuvo acceso al mismo, se desconoce si cuente con la altura máxima permitida de entrepisos establecida en la Norma General número 7, para usos habitacionales.

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción con folio 001565, para un proyecto consistente en una vivienda en 3 niveles; área libre de 135.74 m²; una superficie máxima de construcción de 681.59 m² lo cual se adecua a la zonificación aplicable; no obstante, no cuenta con letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 46 TER fracción f) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, siendo atribución de la



Alcaldía Benito Juárez verificar que la citada obra cumpla con el Reglamento de Construcciones. Aunado a que el primer nivel cuenta con doble altura. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado en la Manifestación de Construcción al número de registro RBJB-0226-2018, así como a que la altura de entre pisos cumplan con lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7. -----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

2.- Invasión a la vía pública

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura en etapa de obra blanca, así mismo, no se constató invasión a la vía pública, no obstante, se advirtió una rampa, la cual no fue posible apreciar si es de reciente construcción. -----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 09 de diciembre de 2019, realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google maps (google.com.mx/maps/preview) y con ayuda de la herramienta Street View, en las cuales se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle con antigüedad de tres años del predio denunciado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Imagen: Google Maps julio 2016

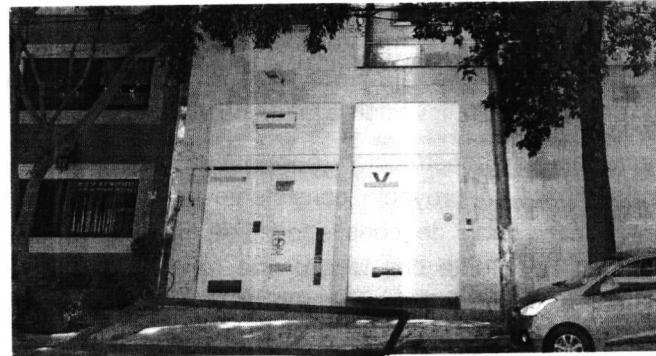


Imagen: Reconocimiento de hechos 01 de octubre de 2019

En razón de lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones, se giró oficio al propietario, poseedor, Director Responsable de Obra y/o



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3245-SOT-1271

encargado del predio ubicado en Calle Martín Mendalde número 1110, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento. -----

Por lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, informó que no cuenta con autorización para realizar modificaciones a la banqueta, incumpliendo con el artículo 10 fracción III del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Si bien es cierto que, el artículo 191 del Reglamento de mérito establece que los propietarios o poseedores de los predios o inmuebles de obras en construcción, están obligados a reparar o reponer por su cuenta las **banquetas**, guarniciones, brocales y todo aquel elemento que se haya deteriorado con motivo de la ejecución de la obra, con iguales características y calidad de las existentes. Estos trabajos se consideran implícitos en el registro de manifestación de construcción o en la licencia de construcción especial; sin embargo, los trabajos que se ejecutaron en la banqueta requieren de una Autorización por parte de la Alcaldía Benito Juárez, toda vez que se modificó la misma, no obstante, dichos trabajos no contaron con la Autorización incumpliendo con el artículo 10 fracción III del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Martín Mendalde número 1110, Colonia Del Valle Sur, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la H/3/20/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % de área libre y densidad Baja una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito por parte de esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de reciente construcción de tres niveles el primero a doble altura, en etapa de obra blanca, así mismo, no se constató lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción, ni invasión a la vía pública. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) cuentan con Registro de Manifestación Construcción con folio 001565, para un proyecto consistente en una vivienda en 3 niveles; área libre de 135.74 m²; y una superficie máxima de construcción de 681.59 m², lo cual se adecua a la zonificación aplicable; no obstante, no cuenta con letrero que refiere los datos del Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo con lo contemplado en el artículo 46 TER fracción f) del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado en la Manifestación de Construcción al número de registro RBJB-0226-2018, así como a que la altura de entre pisos cumplan con lo dispuesto en la Norma General de Ordenación número 7. -----
5. La realización de la extensión de la rampa para la entrada de automóviles, no contó con la Autorización correspondiente incumpliendo con el artículo 10 fracción III del Reglamento de Construcción para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3245-SOT-1271

6. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como para la modificación de la banqueta, así como determinar lo que conforme a derecho proceda.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/WPB/EARG