

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **05 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 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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3086-SOT-1209, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio 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, denuncio ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Asturias número 50, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 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 correspondientes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 la materia de construcción (obra nueva), como son: el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

1. En materia de construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Asturias número 50, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media una vivienda cada 50 m² de terreno).-----

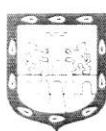
Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un predio delimitado por tapiales de madera, en el frente del predio se exhibe un letrero con datos de la obra que se realiza al interior, en este sentido los trabajos de obra consisten en la excavación y cimentación, así como el habilitado de varillas de acero para el colado de elementos estructurales de concreto, al momento de la diligencia se encontraban trabajadores realizando actividades de construcción al interior, cabe mencionar que se observó lona 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, esta Entidad notificó oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Poseedor, Encargado y/o Propietario del Predio ubicado en Calle Asturias número 50, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez.-----

En respuesta a la solicitud referida, mediante escrito presentado en fecha 12 de agosto de 2019, quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones y anexo copia del Registro de Manifestación de Construcción con folio número FABJ-0086-19, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2022, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, de la Memoria Descriptiva, de los Planos Arquitectónicos y del Dictamen de Factibilidad de Servicios.-----

En este sentido, que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó la consulta del expediente abierto con motivo de los antecedentes en materia de construcción para el predio investigado, esto en la Alcaldía Benito Juárez, constatando la existencia del Registro de Manifestación de Construcción con folio número FABJ-0086-19, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2022, para un proyecto constructivo consistente en 8 viviendas, 319.17 m² de superficie de desplante, 84.87 m² de área libre y



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

1,360.18 m² de superficie construida cuantificable, a la cual se anexó la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, del Dictamen de Factibilidad de Servicios, de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, de la Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos, antes referidos y en los mismos términos.-----

Ahora bien, del análisis realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría a los planos arquitectónicos, se advierte una diferencia de 3.19 m² menos en el área libre que lo registrado en la Manifestación de Construcción y a la mínima requerida para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y 27.86 m² adicionales a la superficie de construcción cuantificable referida en el Registro y máxima permitida en el citado Programa. Se anexa tabla comparativa.-----

	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN	CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN	MEMORIA DESCRIPTIVA	PLANOS ARQUITECTÓNICOS
Superficie del Predio	404.04 m ²	404.04 m ²	404.04 m ²	404.04
Superficie de Desplante	319.17 m ² (78.99%)	323.23 m ² (80%)	319.17 m ² (79%)	339.92 m ²
Número de niveles permitidos	3	3	3	3
Superficie Total por Construir	1,360.18 m ² (78.99%)	969.70 m ²	1,360.18 m ²	1,019.77 m ²
Área Libre	84.87 m ² (21.01%)	80.81 m ² (20%)	84.87 m ² (21%)	71.99 m ² (17.82%)
Número de Viviendas	8	8	8	8
Superficie B.N.B	391.89 m ²	-	391.80 m ²	403.63 m ²
Superficie S.N.B	968.29 m ²	969.70 m ²	968.29 m ²	996.15 m ²
Superficie de construcción cuantificable (máxima permitida)	968.29 m ²	969.70 m ²	968.29 m ²	996.15 m ²

De lo anterior se advierte que el proyecto constructivo registrado en los planos arquitectónicos no se adecúan a lo referido en la Manifestación de Construcción e incumplen con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, por cuanto hace al área mínima y superficie máxima de construcción permitidos.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informó que instrumentó visita de verificación en materia de construcción, sin que se cuente con mayor información al respecto.-----

Por otra parte, es importante señalar que la Dirección de Atención del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos positivo con número de oficio SACMEX F-1619/18, DESU/1060677/2018, para 8 viviendas en una superficie de 968.29 m² s.n.b. y 391.89 m² b.n.b.-----

En conclusión, las obras que se ejecutan cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio número FABJ-0086-19, con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2022, para un proyecto consistente en 8 viviendas, 319.17 m² de superficie de desplante, 84.87 m² de área libre y 1,360.18 m² de superficie construida cuantificable, se advierte una diferencia de 3.19 m² menos en el área libre que lo registrado en la Manifestación de Construcción y a la mínima requerida para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y 27.86 m² adicionales a la superficie de construcción cuantificable referida en el Registro y máxima permitida en el citado Programa, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez requerir al responsable de la obra a efecto de que adegue el proyecto a lo permitido por la zonificación aplicable y a lo dispuesto por el artículo 76 del Reglamento de Construcciones, y en caso de no solventar dichas observaciones, realizar las acciones establecidas en el artículo 50 del Reglamento de Construcciones así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos dicho Registro.-----

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

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, al predio ubicado en Calle Asturias número 50, Colonia Álamos, Alcaldía Benito Juárez, le corresponde la



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media una vivienda cada 50 m² de terreno).-----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera, en el frente del predio se exhibe un letrero con datos de la obra que se realiza al interior, en este sentido los trabajos de obra consisten en la excavación y cimentación, así como el habilitado de varillas de acero para el colado de elementos estructurales de concreto, al momento de la diligencia, se encontraban trabajadores realizando actividades de construcción al interior, cabe mencionar que se observó lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----
3. De los documentales que obran en el expediente se tiene que, las obras que se ejecutan cuentan con Registro de Manifestación de Construcción con vigencia del 12 de julio de 2019 al 12 de julio de 2020, para un proyecto consistente en 8 viviendas, 319.17 m² de superficie de desplante, 84.87 m² de área libre y 1,360.18 m² de superficie construida cuantificable, se advierte una diferencia de 3.19 m² menos en el área libre que lo registrado en la Manifestación de Construcción y a la mínima requerida para el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y 27.86 m² adicionales a la superficie de construcción cuantificable referida en el Registro y máxima permitida en el citado Programa, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez requerir al responsable de la obra a efecto de que adecue el proyecto a lo permitido por la zonificación aplicable y a lo dispuesto por el artículo 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, y en caso de no solventar dichas observaciones, realizar las acciones establecidas en el artículo 50 del citado Reglamento así como realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos dicho Registro.-----
5. Corresponde a la Alcaldía Benito Juárez ejecutar la visita de verificación en materia de construcción, 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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3086-SOT-1209

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 la persona denunciante, así como a la Alcaldía Benito Juárez por 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/SMCR