Expediente: PAOT-2016-1214-SOT-447

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 ABR 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-2016-1214-SOT-447, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dos de mayo 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, denunció ante esta Institución, a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Calle Atlanta número 147, Colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha once de mayo 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

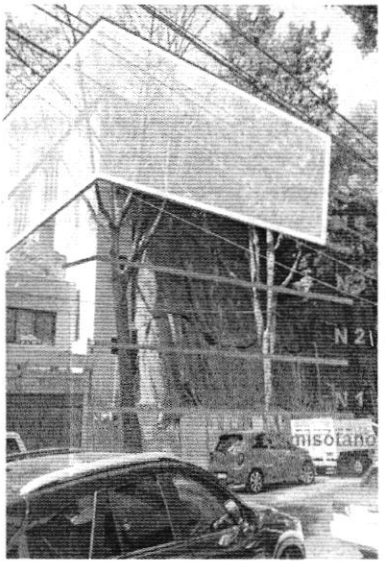
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Aguas, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente. --------

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)

Durante el reconocimiento de hechos de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, se constataron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y la preparación para un quinto nivel. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. ----------

Expediente: PAOT-2016-1214-SOT-447



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 1° de febrero 2017, en el que se observa un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y la preparación para un quinto nivel.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella, que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente, y toda vez que la superficie total del predio es de **350.00** m^2, de conformidad con las documentales que integran el expediente, aplicando la zonificación correspondiente a dicho predio, se permite lo siguiente: ----------

Zonificación	Sup. de predio m^2	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	CUS	Niveles	Viviendas
		m^2	%	m^2	%				
H/3/20	350.00	70.00	20	280.00	80	840.00	2.4	3	Vivienda mínima conforme al Reglamento de Construcciones

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 18037-151MEJO15 de fecha 20 de marzo de 2015, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 648.00 m^2. ----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-135-DEDPOT-100 de fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete, la cual concluyó que en el inmueble ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Nochebuena, Delegación Benito Juárez con cuenta catastral 039_321_02, se realiza la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella, que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda), toda vez que rebasa por dos niveles lo permitido. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0782/2017 al inmueble objeto de la denuncia constancias que fueron turnadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, toda vez que de la zonificación aplicable

al predio investigado conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente, sobrepasa por dos niveles lo permitido, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. ----------

En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0782/2017 en el inmueble ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 5 niveles de altura, lo que sobrepasa en dos niveles de altura lo permitido, por lo que, le corresponde a dicho Instituto imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable. ----------

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-002382-2017 de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Ciudad de México realizar la custodia del folio real del inmueble objeto de investigación, hasta en tanto el interesado cumpla con sus obligaciones ambientales y territoriales ante las autoridades competentes y se subsanen los incumplimientos acreditados. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, se constataron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y la preparación para un quinto nivel. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, 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", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15 de vigencia del diecinueve de junio de dos mil quince al diecinueve de junio de dos mil diecisiete, para la construcción de una obra nueva de 11 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 711.00 m^2, tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 18037-151MEJO15 de fecha 20 de marzo de 2015.

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió el dictamen técnico PAOT-2017-135-DEDPOT-100 de fecha nueve de febrero de dos mil diecisiete, el cual establece que en el predio investigado se ejecuta una construcción 5 niveles de altura. ----------

Por lo anterior, se desprende que la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15 de vigencia del diecinueve de junio de dos mil quince al diecinueve de junio de dos mil diecisiete, para la construcción de una obra nueva en 3 niveles de altura, toda vez que se ejecuta una construcción de 5 niveles de altura en el predio objeto de denuncia, lo cual excede por 2 niveles de altura a los registrados. ----------

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1446-2017, notificado en fecha trece de febrero de dos mil diecisiete, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realiza una obra de 5 niveles la cual no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la

demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15 de vigencia del diecinueve de junio de dos mil quince al diecinueve de junio de dos mil diecisiete, toda vez que se realiza la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura y se registró un proyecto de 3 niveles de altura. ----------

3.- Factibilidad de servicios

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio motivo de denuncia, no cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje para la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura con uso habitacional. ----------

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura con uso habitacional en el predio ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, no cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

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 el reconocimiento de hechos de fecha primero de febrero de dos mil diecisiete realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Atlanta número 147, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, se constataron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y la preparación para un quinto nivel. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. ----------

2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente, le aplica la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, la superficie de la vivienda no podrá ser menor que aquella, que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones relativas a las áreas mínimas para la vivienda). Asimismo, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 18037-151MEJO15 de fecha 20 de marzo de 2015, el cual se apega a la zonificación aplicable referida. ----------

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0782/2017 instaurado en el predio objeto de denuncia a efecto de imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano para las Colonias Nápoles, Ciudad de los Deportes y Nochebuena vigente. ----------

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15 con vigencia del diecinueve de junio de dos mil quince al diecinueve de junio de dos mil diecisiete, para la construcción de una obra nueva de 11 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie total a construir de 711.00 m^2, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 18037-151MEJO15 de fecha 20 de marzo de 2015 ----------

5. La construcción ejecutada de 5 niveles de altura en el predio objeto de denuncia no se apega al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15, y al Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 18037-151MEJO15, toda vez que rebasa la zonificación aplicable en 2 niveles de altura. ----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, realizar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1446-2017, notificado en fecha veinte de febrero de dos mil diecisiete, toda vez que la construcción ejecutada excede los 3 niveles registrados en la Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

7. Las actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura con uso habitacional realizadas en el predio investigado no cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez realizar las acciones procedentes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15 de vigencia del diecinueve de junio de dos mil quince al diecinueve de junio de dos mil diecisiete, toda vez que se realiza la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura y se registró un proyecto de 3 niveles de altura y no contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y drenaje emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

9. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 0139 que otorgó su responsiva en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva folio FBJ-0186-15 y número RBJB-0186-15, por las razones de hecho y de derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedan, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se ejecuta una construcción de 5 niveles de altura, la cual excede los 3 niveles de altura registrados en la citada Manifestación de Construcción ----------

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. ----------

Expediente: PAOT-2016-1214-SOT-447

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 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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Contraloría Interna en Benito Juárez a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/SRM