RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a treinta de abril de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción 1 y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-254-SOT-131, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha doce de febrero de dos mil doce, se recibió en esta Subprocuraduría correo electrónico de denuncia, ratificado el día catorce del mismo mes y año, a través del cual una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución que en el predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez "(...) *DE ACUERDO CON LA NORMATIVIDAD DE LA SEDUVI ESTE PROYECTO DE EDIFICIO QUE SE ESTA CONSTRUYENDO NO CUMPLE CON EL PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE NI CON EL MÁXIMO DE NIVELES YA QUE EN ESTOS MOMENTOS SE ESTA CONSTRUYENDO EL QUINTO NIVEL*(...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha veinticuatro de febrero de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones relacionadas con el uso del suelo en el predio ubicado en Calle de Pestalozzi No. 1139, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, bajo el expediente número PAOT-2012-254-SOT-131; el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día veinticuatro de febrero del dos mil doce.----------

Mediante oficio, número PAOT-05-300/300-914-2012 de fecha veinticuatro de febrero del dos mil doce, se invitó al Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio motivo de denuncia, a presentarse en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que debe cumplir en las materias de construcción y uso del suelo; no se ha obtenido respuesta. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-915-2012, de fecha veinticuatro de febrero del dos mil doce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara si cuenta con las documentales correspondientes en las materias de construcción y uso del suelo para el predio objeto de la denuncia, de ser el caso proporcionara copia simple de los mismos. ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número UDMLEC/0886/2012 de fecha veintidós de marzo del dos mil doce, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

"(...) Al respecto informó que al realizar búsqueda en la base de datos y archivos de esta Dirección se detectó que para el predio de referencia existe: ----------

- *Con folio de ingreso FBJ-0656-2011, Licencia Especial de Construcción para Demolición Total No. 16/14/150/2011, con fecha de expedición 29 de septiembre de 2011 y vigente al 18 de noviembre de 2011.----------*

- *Registro de Manifestación de Construcción tipo B para Obra Nueva con folio de ingreso FBJ-0719-11, registro número RBJB-0213-11, de fecha 12 de octubre de 2011, al amparo del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo folio No. 30842-181HEPA11, con fecha de expedición 29 de julio de 2011 (...)" ----------*

Se anexa copia del soporte documental referido así como del Alineamiento y Número Oficial folio 2224, con fecha de expedición 12 de agosto 2011. Formato Aviso de Demolición a la Secretaría del Medio Ambiente folio 021886/2011, de fecha 14 de septiembre de 2011 y Memoria Descriptiva del Proyecto (...)".----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha veinticuatro de febrero del dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día primero de marzo del dos mil doce, levantándose el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: ----------

"(...) La existencia de un predio ubicado en la calle de Pestalozzi, esquina con calle Samuel Ramos, en donde se observa un inmueble en proceso de construcción, llevando hasta el momento cuatro niveles (planta baja y tres niveles) con un aproximado de avance del 70%, se observan varios trabajadores en su interior; también se alcanza a ver un pequeño letrero en su acceso principal, el cual señala lo siguiente: 'LIC. TIPO B; No. RBJB-0213-11; (...) PESTALOZZI 1139; FECHA 12-10-11, 12-10-13 (...)".----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1734-2012 de fecha nueve de abril del dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado vía correo electrónico el día diez de abril de dos mil doce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las posibles contravenciones relacionadas en materia uso del suelo y construcción, para el predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del valle, Delegación Benito Juárez. ----------

Del Uso de Suelo. El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos

Ciudad de **vanguardia**

relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. ----------

Para el caso que nos ocupa, el predio objeto de la denuncia se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H/4/20/M, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción, densidad media una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para habitación está permitido----------

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30842-181HEPA11 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil once, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior, solicitando además la construcción de hasta cinco viviendas en una superficie máxima de construcción de 750.00 m^2, en el total del pedio.----------

Por último, derivado del reconocimiento, asentado en el Acta Circunstanciada de fecha nueve de septiembre de dos mil doce, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de hechos denunciados, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como el 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, se constató trabajos de construcción hasta el momento con un avance del 70%, por lo que esta entidad considera que hasta el momento no se contraviene el uso de suelo para él predio objeto de la denuncia para uso habitacional, sin embargo, al finalizar la nueva obra el propietario y/o responsable del predio referido tendrá que respetar los usos de suelos permitidos que señala la tabla de uso de suelo del por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente.----------

En virtud de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio ubicado para el predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del valle, Delegación Benito Juárez, deberá corroborar, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, se haya apegado a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30842-181HEPA11 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil once.----------

De la demolición. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su artículo 61, prevé que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

Asimismo en su artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Además, dicho dispone también en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo 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.----------

Para el caso que nos ocupa el predio ubicado en Calle Pestalozzi, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, cuenta con la Licencia de Construcción Especial número 16/14/150/2011 para demolición total de construcción, en una superficie de 234.56 m^2, en un nivel, actualmente desocupado, con número de folio FBJ-0656-2011, fecha de expedición veintinueve de septiembre del dos mil once y vigencia al dieciocho de noviembre del dos mil once, dicha demolición fue ejecutada de manera manual.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo 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 en su artículo 55 define a la licencia de construcción especial como el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación. ----------

Cabe señalar que del reconocimiento de hechos realizado con fecha primero de marzo del dos mil doce, en el predio motivo de la denuncia se constataron trabajos de construcción y un letrero en su acceso donde señala lo siguiente "(...) *LIC. TIPO B; No. RBJB-0213-11; (...) PESTALOZZI 1139. FECHA 12-10-11, 12-10-13* (...)". ----------

Al respecto, el predio objeto de la denuncia, cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0213-11, para obra nueva, de fecha de recepción del doce de octubre del dos mil once y vencimiento doce de octubre del dos mil trece, para la construcción de cinco viviendas en un inmueble de cuatro niveles, en una superficie de 218.09 m^2 de terreno, con un desplante de 170.25 m^2, una superficie de construcción de 681.00 m^2, dejando 47.84 m^2 libres, equivalente al 22% de la superficie del predio y proporcionando diez cajones de estacionamiento.----------

De esta manera, se realizó el análisis de las documentales presentadas por cada una de las Entidades involucradas para la realización de la obra que se llevará a cabo en el predio motivo de la denuncia, desprendiéndose lo siguiente.----------

	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con folio 30842-181HEPA11	Manifestación de Construcción Tipo "B", para obra nueva No. RBJ-0213-11	Observaciones
Predio	218.09 m^2	218.09 m^2	cumple
Niveles	4	4	cumple
Número de Viviendas	5	5	cumple
Desplante del proyecto	174.48 m^2	170.25 m^2	cumple
Área libre	(20%) 43.61 m^2	(22%) 47.84 m^2	cumple
Total de metros construidos	750.00 m^2	681 m^2	cumple
Cajones de estacionamiento	N/A	10	Cumple

Por lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio objeto de la denuncia, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corrobore que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en la Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0213-11, para obra nueva, de fecha de recepción del doce de octubre del dos mil once y vencimiento doce de octubre del dos mil trece.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

En materia de uso de suelo

- El predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 2005, en una zonificación H/4/20/M, (habitacional, cuatro niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción, densidad media, una vivienda por cada 50 m^2 de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para habitación está permitido----------

- El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 30842-181HEPA11 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil once, para el predio objeto de la denuncia, certifica que para la construcción de hasta cinco viviendas en una superficie máxima de construcción de 750.00 m^2, en el total del pedio, se encuentra permitido. ----------

- En el predio motivo de la denuncia, se constataron trabajos de construcción, por lo que al menos en este momento no se contraviene la zonificación y el uso de suelo habitacional, sin embargo, al finalizar la obra el propietario y/o responsable del predio referido tendrá que respetar los usos de

suelos permitidos que señala la tabla correspondiente del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.----------

En materia de construcción

- **Demolición**: El predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, contó con Licencia de Construcción Especial número 16/14/150/2011, folio FBJ-0656-2011, de fecha de expedición veintinueve de septiembre del dos mil once y vencimiento dieciocho de noviembre de dos mil once para Demolición Total de construcción, en una superficie de 234.56 m², para demolición de manera manual de un inmueble en nivel.----------

- **Obra Nueva**: El predio objeto de la denuncia, cuenta con una Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0213-11, de fecha de recepción del doce de octubre del dos mil once y vencimiento doce de octubre del dos mil trece , para la construcción de obra nueva de cinco viviendas en un inmueble de cuatro niveles, en una superficie de 218.09 m^2 de terreno, con un desplante de 170.25 m^2, con una superficie de construcción de 681.00 m^2, dejando 47.84 m^2 libres, equivalente al 22% de la superficie del predio y proporcionando diez cajones de estacionamiento.----------

- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio objeto de la denuncia, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, deberá corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo 30842-181HEPA11 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil once, como en la Manifestación de Construcción Tipo B No. RBJB-0213-11 de fecha de recepción doce de octubre del dos mil once y vencimiento doce de octubre del dos mil trece.----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Que en el predio ubicado en Calle Pestalozzi No. 1139, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez, no se contraviene el uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco.----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio objeto de la denuncia, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, deberá corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Certificados Único de Zonificación de Uso de Suelo 30842-181HEPA11 de fecha de expedición veintinueve de julio de dos mil once, así como en la Manifestación de Construcción Tipo

Ciudad de **vanguardia**

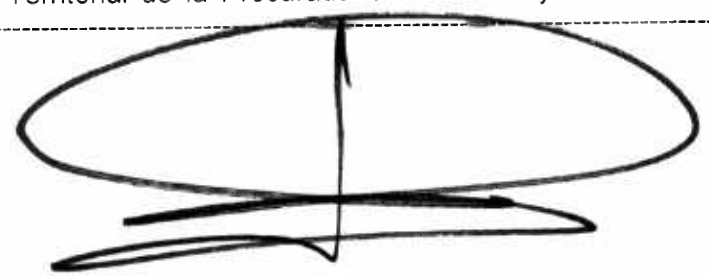
B No. RBJB-0213-11 de fecha de recepción del doce de octubre del dos mil once y vencimiento doce de octubre del dos mil trece.----------

TERCERO.- 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 del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para efectos procedentes de acuerdo al Resultado de la conclusiones de la presente Resolución.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------



C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

REMG/IGP/MBC

Ciudad de **vanguardia**