Expediente: PAOT-2008-389-SOT-192

No. Folio: PAOT/300-3590-2008

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a doce de septiembre de dos mil ocho. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-389-SOT-192, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha veintiuno de abril de dos mil ocho, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denuncia que "(...) en el predio ubicado en Amores no. 145 (...) Colonia Del valle (sic) Norte, Delegación Benito Juárez, se esta (sic) realizando una construcción que presumo se encuentra en contravención al uso de suelo de la zona y a la legislación aplicable, por lo que (...) solicito que esa Procuraduría (...) pida informes a las autoridades competentes con la intención de verificar si los permisos otorgados están conforme a derecho (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT/300/1449/2008, de fecha veintiocho de abril de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2008-389-SOT-192; el acuerdo se notificó mediante el oficio número PAOT/300/DAIDOT/376/2008. ----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT/300/DAIDOT/377/2008, de fecha veintiocho de abril de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio con domicilio en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, mediante el cual se le hace de conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, en el que se mencionan las obligaciones que debe cumplir en materia de uso de suelo y construcción a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su derecho corresponda.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300/1449/2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, el día

ocho de mayo del presente año, levantando el acta circunstanciada respectiva en la que se asentó lo siguiente: ----------

> "(...)solicitamos la presencia del Director Responsable de Obra, atendiendo la presente diligencia el C. Alejandro Martínez Escamilla, quien se ostenta como el Residente de la Obra. A dicha persona le notificamos el oficio número PAOT/300/DAIDOT/377/2008 emitido por esta Subprocuraduría, a través del cual se hacen de su conocimiento las obligaciones que debe cumplir en relación con los hechos investigados (...) desde el espacio público se observa un predio con frente aproximado de 20 metros y 60 metros de fondo, el cual se encuentra por debajo del nivel de banqueta 2 metros aproximadamente y está delimitado hacia el exterior por tapiales con altura aproximada de 2 metros. En este momento se observa que se está realizando una excavación en la parte central del terreno, lo cual se realiza con una pala mecánica que deposita la tierra producto de dicha excavación en un camión de volteo con capacidad aproximada de 8 m^3; observando además que en dicha zona se realizó el piloteo que presumiblemente formará parte de la cimentación de la construcción que se realizará en el lugar. Adicionalmente se observa que en el predio se encuentran aproximadamente 20 personas, las cuales realizan entre otras actividades el armado de un muro de contención en el costado poniente del predio, mejoramiento del suelo en los costados colindantes al predio, elaboración de concreto y acarreo de material. Por otro lado, en el exterior del predio se observa un letrero de obra que contiene los siguientes datos: 'DELEGACIÓN BENITO JUAREZ, DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO, DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, UBICACIÓN: AMORES 145 COL. DEL VALLE NORTE DEL. BENITO JUÁREZ C.P. 03100, TIPO DE OBRA: NUEVA, MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN Nº: TIPO 'B' RBJB-0005-08, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL Nº, VIGENCIA DEL 11-ENERO-2008 AL 11-ENERO-2011, PROPIETARIO: INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., Nº DE TELEFONO 5200-7430, D.R.O.: ARQ. FCO. JAVIER LÓPEZ CARMONA, Nº DE REGISTRO 1443, C.D.U. y A.: ING. ARQ. ARTURO VILCHIS FUENTES, Nº DE REGISTRO: C/DUYA-0469, C. EN INSTALACIONES: CARMELO BAEZ BLANCO, Nº DE REGISTRO: C/I 0034, C. EN S. ESTRUCTURAL: JULIO ZABLAH ZIMERI, Nº DE REGISTRO: C/ SE-0767' (...)". ----------

Asimismo, en respuesta al oficio número PAOT/300/DAIDOT/377/2008, de fecha veintiocho de abril de dos mil ocho emitido por esta Entidad, se recibió en fecha catorce de mayo del presente año escrito de la misma fecha, mediante el cual, el C. Julio Sedeño Cerda, representante de

"Inmobiliaria ERTA", S.A. de C.V., aportó documentación en copia simple relacionada con el predio motivo de la presente investigación. ----------

Anexo al escrito señalado en el párrafo precedente se presentó copia simple de documentación relacionada con el inmueble ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, la cual consta de lo siguiente: 1.- Solicitud de constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 002503; 2.- Constancia de alineamiento y/o número oficial con número de folio 02503; 3.- Solicitud de licencia de subdivisión, fusión o relotificación número 0344 expedida por la Delegación Benito Juárez; 4.- Licencia de subdivisión, fusión o relotificación Autorizada con número de folio 344313, expedida por la Delegación Benito Juárez, para la fusión de los predios identificados con los números 145 y 147 de la Avenida Amores, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez; 5.- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico; 6.- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio MOJO7011207 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el diecinueve de diciembre de dos mil siete; 7.- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B"con número de folio FBJ-0018-08 ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez de fecha once de enero de dos mil ocho, así como los planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08 y A-09, registrados ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez en fecha once de enero de dos mil ocho. ----------

Adicionalmente, en fecha veintidós de mayo de dos mil ocho, mediante escrito de fecha quince del mismo mes y año, el C. Julio Sedeño Cerda, aportó copia simple de documentación relacionada con el predio motivo de la presente investigación consistente en: 1.- Oficio número 64722 de fecha veintitrés de noviembre de dos mil siete emitido por la Subdirectora de Factibilidad de Servicios de la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, así como los planos identificados con las claves SA-01, SA-02, SA-03, SA-04, SA-05 y SA-06. ----------

Mediante el oficio número PAOTDF/300-1980-2008 de fecha doce de junio de dos mil ocho, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, la consulta del expediente formado en esa Delegación con motivo de las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio con domicilio en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad. ----------

En razón de lo anterior, a través del oficio número CS/0518/08 de fecha treinta de junio del año en curso, el Director de Desarrollo Urbano adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Benito Juárez, informó a esta Entidad acerca de la fecha y hora para consultar el expediente de la obra referida. ----------

Al respecto, en fecha cuatro de julio del presente año, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó la consulta del expediente formado en la Delegación Benito Juárez, con motivo de las actividades de construcción que se llevan a cabo en el predio motivo de la presente investigación, de la cual se levantó Acta de Comparecencia de misma fecha en la que se asentó que "(...) REUNIDOS EN LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ (...) PARA HACER CONSTAR Y LLEVAR A CABO LA CONSULTA DIRECTA DEL EXPEDIENTE DEL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B CON FOLIO DE INGRESO FBJ-0018-08 Y REGISTRO NÚMERO RBJB-0005-08 PARA OBRA NUEVA, DE FECHA 11 DE ENERO DE 2008, DEL INMUEBLE UBICADO EN CALLE AMORES NUMERO (sic) 145, COLONIA DEL VALLE DE LA DELEGACIÓN BENITO JUÁREZ, POR (...) PERSONAL ADSCRITO A LA SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (...) AL CUAL SE LE PROPORCIONARON COPIAS SIMPLES DE DIVERSA DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL EXPEDIENTE DEL REGITRO (sic) DE MANIFESTACIÓN DE REFERENCIA (...)". ----------

De la consulta que se señala en el párrafo anterior, el personal adscrito a esta Unidad Administrativa tomó fotografías de los planos arquitectónicos que forman parte del proyecto motivo de la presente denuncia que se registró en la citada Delegación. ----------

En el mismo sentido, mediante el oficio número UDMLEC/1733/2008 de fecha nueve de julio del presente año, el Subdirector de Normatividad y Licencias, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, informó a esta Entidad que la consulta del expediente con motivo de la construcción que se lleva a cabo en el predio ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, fue llevada a cabo por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el día cuatro de julio de dos mil ocho. ----------

Mediante el oficio número PAOT/300.2-528-2008, de fecha diez de junio de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escrito de denuncia.-

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Del predio relacionado con los hechos denunciados y del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 42 que se entiende por fusión a la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes. ----------
Asimismo, en el escrito de denuncia presentado ante esta Entidad, se señaló como domicilio de los hechos el ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad. ----------

Al respecto, y en razón de la solicitud realizada por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, el C. Julio Sedeño Cerda mediante el escrito de fecha catorce de mayo del presente año, aportó a esta Autoridad, entre otros, la solicitud de licencia de subdivisión, fusión o relotificación número 0344, así como la licencia de subdivisión, fusión o relotificación **Autorizada** con número de folio 344313, expedida por la Delegación Benito Juárez, para la **fusión** de los predios identificados con los números 145 y 147 de la Avenida Amores, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, obteniendo de la fusión de dichos predios una superficie total de 1,500.90 m^2; es decir, el predio motivo de la presente investigación efectivamente es el número 145 de la dirección referida. ----------

Adicionalmente, el C. Julio Sedeño Cerda, mediante el escrito ya señalado de fecha catorce de mayo, aportó el Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo y Factibilidades con número de folio MOJO7011207 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el diecinueve de diciembre de dos mil siete, certificado que de acuerdo a la consulta de trámites emitidos en la página electrónica www.seduvi.df.gob.mx de la citada Secretaría, el certificado referido sí fue emitido por ésta, en el cual se señala que el predio con domicilio en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, cuenta con una superficie de 1,500.90 m^2; correspondiéndole la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), con una densidad M (1 vivienda por cada 50 m^2 de terreno); indicándose una superficie máxima de construcción sujeta a restricciones de 4,802.88 m^2. ----------

En el mismo sentido, mediante el escrito referido en los párrafos precedentes del presente apartado, a través del cual el C. Julio Sedeño Cerda aportó copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio FBJ-0018-08 al que se le anexaron copias simples de los planos arquitectónicos del proyecto de referencia identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08 y A-09, así como la memoria arquitectónica, mismos que fueron consultados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, constatando que el proyecto ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, cuenta con un total de 4 niveles y una superficie de construcción registrada de 5394.62 m^2, en el que se señala una superficie de desplante de 1064.51 m^2. ----------

Asimismo, de la citada superficie de desplante consistente en 1064.51 m^2 y en relación con los cuatro niveles del proyecto de referencia, se obtiene como resultado 4258.04 m^2, es decir 544.84 m^2 menos que la superficie máxima de construcción señalada en el Certificado Único de Zonificación de uso de Suelo y Factibilidades con número de folio MOJO7011207 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, de lo cual se desprende que el

proyecto de referencia cumple con el número máximo de niveles y de superficie construida, apegándose a la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre) correspondiente al predio denunciado. ----------

De las actividades de construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 47 que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

En este sentido, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados el día veintiuno de abril de dos mil ocho, del cual se levantó el Acta Circunstanciada correspondiente, 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 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita, constatando que en el predio ubicado en Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, se realizaban actividades de construcción. ----------

Al respecto, el C. Julio Sedeño Cerda mediante el escrito de fecha catorce de mayo del presente año, aportó a esta Autoridad, entre otros, copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio FBJ-0018-08 ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez de fecha once de enero de dos mil ocho, así como los planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08 y A-09, registrados ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez en fecha once de enero de dos mil ocho, documentación que fue consultada por personal adscrito a esta Entidad en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez el día cuatro del presente año. ----------

De lo anterior se desprende que previo al inicio de los trabajos de construcción en el predio motivo de la presente denuncia, el Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de dichos trabajos, registró en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez la Manifestación de Construcción correspondiente, documentación que fue consultada por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial en dicha Dirección General, para la realización de treinta y ocho departamentos (38), con altura máxima de cuatro niveles de altura y con una superficie de construcción de 4258.04 m^2, dando cumplimiento al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; y tal como se mencionó en el apartado intitulado "Del predio relacionado con los hechos denunciados y del uso de suelo" de la presente Resolución Administrativa, se ajusta a lo señalado por el Certificado Único de

Zonificación de uso de Suelo y Factibilidades con número de folio MOJO7011207 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se establece una superficie máxima de construcción de 4,802.88 m^2. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el predio con domicilio Amores número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, en el que se constató la realización de actividades de construcción, las cuales se encontraba en la etapa de cimentación. ----------

Al respecto, de las documentales que fueron aportadas por el C. Julio Sedeño Cerda se encontró la licencia de subdivisión, fusión o relotificación **Autorizada** con número de folio 344313, expedida por la Delegación Benito Juárez, para la **fusión** de los predios identificados con los números 145 y 147 de la Avenida Amores Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez. De la fusión de dichos predios se obtuvo una superficie total de 1,500.90 m^2, cumpliendo con el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. ----------

En razón de lo anterior, se constató la emisión Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades con número de folio MOJO7011207 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mismo que fue presentado por la persona señalada en el párrafo anterior, en el que se específica que al predio de referencia le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre), con una densidad M (1 vivienda por cada 50 m^2 de terreno); indicándose una superficie máxima de construcción sujeta a restricciones de 4,802.88 m^2; características que fueron registradas ante la Delegación Benito Juárez mediante la Manifestación de Construcción tipo B con número de folio FBJ-0018-08 ante la Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez de fecha once de enero de dos mil ocho, así como los planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06, A-07, A-08 y A-09; los cuales se apegan a lo señalado en el Certificado de referencia, ya que el proyecto cuenta con un total de cuatro niveles de altura, superficie libre de veintinueve por ciento y una superficie de construcción de 4,256 m^2, lo cual se ajusta a lo señalado en la zonificación correspondiente. ----------

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.- Esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación para el inmueble con domicilio en Amores

número 145, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez de esta Ciudad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez deberá constatar que la obra se ajuste al proyecto que fue registrado ante esa Delegación, cumpliendo con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- 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.----------

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas en la Delegación Benito Juárez. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

c.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

JJGV/LAML/JELN