



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 JUN 2015**

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 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 I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-431-SOT-108, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de enero de 2015, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que en el inmueble ubicado en Calzada Camarones número 248, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco "(...) están construyendo un edificio de más de H3 que es la normatividad en la colonia Obrera (...)".

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 17 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calzada Camarones número 248, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico, en fecha 24 de febrero de 2015.

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos investigados en el predio en cuestión, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente:

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de febrero de 2015: se observó un predio de aproximadamente 17 metros de frente, delimitado con tapiales de madera, sobre dichos tapiales se encontró el letrero de obra con los datos de la Manifestación de Construcción número 044-821-13-000-0, desde la vía pública se observó un cuerpo constructivo que contaba con semisótano y 4 niveles de altura con preparación para un nivel adicional. Atendiendo al personal actuante un trabajador quien muestra la Prorroga del Registro y Aviso de Terminación de obra folio FAZ-015-14 y registro RAZB-015-14.

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 04 de marzo de 2015, una persona que se ostentó como representante legal de Cima San Salvador SA de CV, aportó copia simple de la siguiente documentación:





EXPEDIENTE: PAOT-2015-431-SOT-108

- Licencia de Construcción Especial N. 08/31/2014/02 folio 60/14, vigencia del 13 de junio al 13 de septiembre de 2014, para demolición total; -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" N. RAZB-015-14 folio FAZ-015-14, vigencia del 15 de mayo de 2014 al 15 de mayo de 2017; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19983-151CLRO13, expedido el 08 de julio de 2013; -----
- Memoria descriptiva arquitectónica; -----
- Planos Arquitectónicos con claves A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6 y A-7; -----
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 823.-----
- Escritura Compra-Venta con número de instrumento 48,279.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-0951-2015 de fecha 23 de febrero de 2015) proporcionara copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 63181-151RAAB14 de fecha 29 de agosto de 2014. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/6199/2015, de fecha 23 de marzo de 2015, remitió copia simple del certificado en comento.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Azcapotzalco.- (of. PAOT-05-300/300-0952-2015 de fecha 23 de febrero de 2015) informara si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FAZ-015-14, Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, Memoria Descriptiva del Proyecto y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial. Mediante oficio DGODU/DDU/0753/2015, de fecha 02 de marzo de 2015, remitió las siguientes documentales: Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva de 33 viviendas en 5 niveles folio RAZB-015-14 copia certificada); Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 19983-151CLRO13, expedido el 08 de julio de 2013 (copia simple); Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico (copia simple) y Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial ingresada en Ventanilla Única Delegacional en fecha 22 de agosto de 2013, con folio 823/14 (copia certificada).-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2774-2015 de fecha 29 de junio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de





este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fue notificado en misma fecha mediante correo electrónico.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, por encontrarse en el tramo comprendido de Avenida 22 a Calle Crisantema, le recae una Norma de Vialidad que le asigna la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.-----

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.-----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se observó un predio de aproximadamente 17 metros de frente, delimitado con tapias de madera, al interior se llevaba a cabo la realización de obra nueva, misma que contaba con semisótano y 4 niveles de altura y preparación para un nivel adicional, realizándose a base de muros confinados y losa aligerada en entresijos. -----

Ahora bien, el predio de mérito se ubica al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, otorgándole la zonificación H/3/30/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad media 1 viv/c 50 m² de terreno). Adicionalmente le aplica una Norma de Vialidad que le otorga la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en razón de lo anterior de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-431-SOT-108

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre
1,008.60 m ²	706.02 m ²	3,530.10 m ²	302.58 m ² (30%)

Ahora bien, al poder tener una vivienda cada 50 metros cuadrados de terreno y una superficie máxima de construcción de 3,530.10 metros cuadrados, se podrían edificar hasta 71 viviendas.-----

Por otra parte, se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-015-14, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles sobre banqueta	Núm. de viviendas
1,008.60 m ²	613.18 m ² 60.80%	395.42 m ² equivalente al 39.20%	4,104.29 m ²	2,944.69 m ²	1,159.60 m ² semisótano	5	33

Al respecto, la zonificación aplicable al presente caso permite una superficie máxima de construcción de 3, 530.10 m² y un porcentaje mínimo de área libre de 30% (302.58 m²) y la construcción de hasta 71 viviendas en 5 niveles de altura. Ahora bien, en el Registro de Manifestación de Construcción empleado para el predio de mérito, se asentó una superficie de construcción cuantificable de 2,944.69 m² y un porcentaje de área libre de 395.42 m² equivalente al 39.20%, y la construcción de 33 viviendas, lo que se apega a la zonificación aplicable.-----

En razón de lo anterior, de lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-015-14, al contar con 5 niveles de altura y un porcentaje de área libre equivalente al 39.20% y la construcción de 33 viviendas, se apega a la zonificación aplicable al presente caso de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco que le asigna la zonificación HM/5/30.----

Resultado de la Investigación

- Al predio ubicado en Avenida Camarones número 248, Colonia Obrero Popular, Delegación Azcapotzalco, le corresponde la zonificación H/3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre). Adicionalmente, le aplica una Norma de Vivienda que le asigna la zonificación HM/5/30 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), lo que se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 19983-151CLRO13, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el 08 de julio de 2013.-----
- De conformidad con la Norma de Ordenación General número 1, establece para el predio de mérito una superficie de desplante de 706.02 m², superficie máxima de construcción 3,530.10 m², superficie de área libre de 302.58 m² equivalente al 30% y la construcción de hasta 71 viviendas en 5 niveles de altura.-----





- El proyecto investigado contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RAZB-015-14, en el que se asentó una superficie de desplante de 613.18 m², 5 niveles de altura, superficie máxima de construcción cuantificable de 2,944.69 m² y área libre de 395.42 m² equivalente al 39.20%, para la edificación de 33 viviendas, apegándose a la zonificación aplicable al presente caso.-----

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 en 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: -----

----- **RESUELVE** -----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.-----

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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

JELN/MVS/EMVL



