



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 JUL 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-714-SOT-252 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de marzo 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 "(...) *Están realizando una construcción de un estacionamiento de 06 niveles, cuando la zonificación solamente permite 03 niveles llevan en esta obra, aproximadamente 05 meses (...) hechos que se ubican en calle Santa Cruz número 101, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez.* -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 18 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a la posible contravención en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Santa Cruz número 101, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez; mismo que se notificó en fecha 27 de abril de 2015, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar lo siguiente: -----

Reconocimiento de Hechos de fecha 18 de marzo de 2015: "(...) *se observa un predio con un frente de 40 metros y un fondo de 45 metros aproximadamente, el cual se encuentra delimitado por tapiales metálicos y en la parte superior de estos se encuentra el letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción tipo B número RBJB-0070-14, fecha de expedición 18/marzo/2014 y fecha de vencimiento 18/marzo/2017. Se observa la llegada de un camión con varilla galvanizada y un vehículo de protección civil de la delegación Benito Juárez. Acto seguido, toco a la puerta para solicitar la presencia del encargado de obra, sin embargo no responden al llamado; el interior se [se encuentran] trabajadores de la construcción así como personal de protección civil realizando una diligencia. Se observan 3 columnas de IPR anclados sobre una planta de concreto, así como un camión de volteo y una retroexcavadora aunque no se constatan actividades (...)* -----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de junio de 2015: "(...) se observa el predio objeto de investigación en dicho predio se desarrolla una obra nueva, la cual se encuentra en la unión de la estructura (vigas y columnas metálicas) al momento de la presente visita lleva edificadas tres niveles, los cuales tienen una altura de entrepiso de 4.0 a 4.5 metros, no se observa el desplante para un cuarto nivel, existen actividades de construcción en este momento, observamos alrededor de 8 trabajadores realizando soldadura y uniones de la estructura metálica. Cuenta con una lona con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RJB-0070-14 vigente al 18 de marzo de 2017 para el tipo de obra Equipamiento (...)".-----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio número PAOT-300/310-0440-2015 de fecha 12 de mayo de 2015, dirigido al propietario, encargado y/o administrador del predio objeto de denuncia, emplazándolo a efecto de que aportara las pruebas y realizara las manifestarse que conforme a Derecho correspondieren respecto a los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito recibido ante esta Procuraduría el día 20 de mayo de 2015, el propietario del predio en comento, ingreso siguiente documentación en copias simples. -----

1. Memoria técnica descriptiva del Proyecto Arquitectónico.-----
2. Solicitud de constancia de Alineamiento y Numero Oficial número de folio 1646 de septiembre de 2013.-----
3. 10 Planos Arquitectónicos.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo número de folio 34095-151NAVI14 de fecha 23 de mayo de 2014.-----
5. 1 Plano del Programa de Protección a colindancias.-----

Requerimientos a las autoridades

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

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>). De la consulta efectuada se constató que al predio de referencia le corresponde la zonificación **E/3/50** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez; cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34095-151NAVI14 de fecha 23 de mayo de 2014.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT/05-300/300-1830-2015 de fecha 24 de abril de 2015). Manifestación de Construcción Tipo B folio: RJB-0070-14; Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, programa de protección a colindancias, y planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), , asimismo el Certificado de Uso de Suelo. Mediante oficio UDMLEC/1010/2015 informó para el predio existe Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva folio FBJ-0070-14 registro RJB-0070-14, con fecha de recepción 18 de marzo de 2014 y fecha de vencimiento 18 de marzo de 2017, al



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 34095-151NAVI14, con fecha de expedición 23 de mayo de 2014; anexando copia de dichos documentales, así como la solicitud y constancia de alineamiento y número oficial folio 1646 y la memoria técnica descriptiva del Proyecto Arquitectónico.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-0363-2015, de fecha 24 de abril de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó en fecha 27 de abril de 2015, 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, y 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.-----

Los hechos denunciados se refieren a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por la presunta construcción de un estacionamiento público, en el predio ubicado en calle Santa Cruz número 101, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez. De las constancias que obran en el expediente de mérito, se identificó que la obra en proceso corresponde a un proyecto arquitectónico de equipamiento urbano para actividades de gimnasio y adiestramiento físico denominado "Club Deportivo Santa Cruz".-----

Desarrollo urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal.-----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal.**-----

El artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**-----



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones**, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la **Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal**, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la **administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de zonificación de uso de suelo**. -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico**, es el documento en el que se hace constar si el **aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.-----

Para el caso que nos ocupa, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **E/3/50** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez; cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34095-151NAV114 de fecha 23 de mayo de 2014, el cual establece que el uso de **Gimnasios y adiestramiento físico**, se encuentran **PERMITIDOS**.-----

Derivado de los reconocimientos de hechos, se observó que al momento la edificación cuenta con el desplante de la estructura para 3 niveles, cada nivel tiene con una altura aproximada de 4 metros de entrepiso.-----

Ahora bien, la Norma General de Ordenación 7 referente a las Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio establece que la **altura máxima** de entrepiso para otros usos es de **4.50 m**.-----

En ese sentido, de la revisión realizada a la memoria técnico descriptiva y los planos arquitectónicos del proyecto denominado "Club Deportivo Santa Cruz", los cuales fueron aportados por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y por la desarrolladora, se constató que la altura de los entrepisos en los 3 niveles registrados será de 4.05 m; motivo por el cual la estructura observada en los reconocimientos de hechos hasta el momento cumple con la zonificación



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

estructura observada en los reconocimientos de hechos hasta el momento cumple con la zonificación que le corresponde de conformidad con el Programa Delegacional referido y se apega a la altura establecida en la Norma General de Ordenación 7.-----

Construcción (Obra nueva)

Los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

El artículo 55 del citado Reglamento, establecen que la Licencia de Construcción Especial, **es el documento que expide la Delegación antes de construir**, ampliar, modificar, reparar, demoler o dismantelar una obra o instalación.-----

El artículo 57 fracción IV y 58 fracción IV, establece que los trabajos de demolición forman parte de las modalidades que requieren licencia de construcción especial, así como los requisitos que se deben presentar para su registro.-----

El artículo 61 del citado Reglamento dispone 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, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de este Reglamento.-----

Para el caso que nos ocupa, derivado de los reconocimientos de hechos, en el predio objeto de investigación, se constató la ejecución de trabajos de obra de una edificación que al momento lleva 3 niveles; los niveles cuentan con una altura de entrepiso de 4.00 metros aproximadamente, se observó una lona que refería los datos del Registro de Manifestación de Construcción folio RBJB-0070-14 vigente al 18 de marzo de 2017, para uso o destino de Equipamiento.-----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva folio RBJB-0070-14 con fecha de recepción 18 de marzo de 2014 y fecha de vencimiento 18 de marzo de 2017, **para el uso o destino de Equipamiento en 6,498.86 metros cuadrados totales por construir, con 3 niveles y un total de 987.29 m² de área libre (52.10%), Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34095-151NAVI14.**-----

Derivado de lo anterior, la obra objeto de investigación hasta el momento cumple lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, una vez que el propietario de aviso de haber concluido los trabajos de obra y antes de otorgar la autorización de uso y de ocupación, constate



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

que la obra ejecutada corresponda a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número de folio RBJB-0070-14; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Santa Cruz número 101, colonia San Simón Ticumac, Delegación Benito Juárez, aplica la zonificación **E/3/50** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34095-151NAVI14 de fecha 23 de mayo de 2014, el cual establece que el uso de **Gimnasios y adiestramiento físico en tres niveles**, se encuentra **PERMITIDO**. -----
2. Para el predio objeto de investigación, se registró ante la Delegación Benito Juárez un proyecto arquitectónico para un inmueble de equipamiento "Club Deportivo Santa Cruz", de 3 niveles sobre nivel de banqueta y 2 sótanos, en una superficie total de construcción de 6,498.86 m², con un área libre de 987.29 m² (52.10%), al amparo de la Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva folio RBJB-0070-14 vigente al 18 de marzo de 2017-----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron actividades de construcción de una edificación de 3 niveles sobre nivel de banqueta, a base de estructura metálica, los entrepisos tienen una altura de 4.00 metros aproximadamente. -----
4. Al momento de la emisión de la presente resolución, la obra se apega al número de niveles y el porcentaje de área libre conforme a lo registrado ante la citada Delegación; así también con la altura máxima de entrepiso establecida por la Norma General de Ordenación número 7. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo al otorgamiento de Visto Bueno y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado, de conformidad con el artículo 65 del Título Cuarto Capítulo IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL D.F.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-714-SOT-252

----- 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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

CUARTO.- 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 Lic. Emigdio Roa Márquez Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

EMIGDIO ROA M/ARQUEZ