



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190 años

Expediente: PAOT-2015-1720-SOT-645

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 AGO 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 X; 6 fracción IV; 15 BIS 4, fracción X, 21, 27 fracción III; 30 BIS, 30 BIS1, 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 59 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1720-SOT-645, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha doce de junio del dos mil quince 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, denunció ante esta institución "(...) violación al uso del suelo que es habitacional en el predio, además hasta hace unos días no contaban con manifestación de construcción cuando llevan meses trabajando y están (sic) haciendo el segundo nivel de alguna bodega o taller (...)" en el predio ubicado en calle Nicolas Sluter, número 11, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha nueve de julio del dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Nicolas Sluter, número 11, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez; radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2015-1720-SOT-645; dicho acuerdo se notificó el quince de julio del dos mil quince.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo de admisión citado, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente.-----

Reconocimiento de hechos de fecha dos de julio del dos mil quince: se observa la construcción de un inmueble de concreto armado, sin acabados, no se observan ventanas ni ningún tipo de ventilación hacia al interior del mismo, el cual por sus características no aparenta ser de uso habitacional, cuenta con letrero de obra que indica Manifestación de Construcción tipo B, folio FBJ-0142-1, Registro RBJR-0142-15, con vigencia al 14 de mayo del 2017.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 222, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
tel: 5255.0780 ext. 1321 y 1321
Página 1 de 5



Expediente: PAOT-2015-1720-SOT-645

Solicitudes y 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 Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (of. PAOT-05-300/300-3303-2015 de fecha 21 de julio del 2015) informar si cuenta con constancia de alineamiento y número oficial, Registro de Manifestación de Construcción FBJ-0142-1, memoria descriptiva del proyecto y planos arquitectónicos y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal para el predio de referencia. Mediante oficio UDMLEC/1483/2015, recibido en fecha 10 de agosto del año en curso, informó contar con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 2271, de fecha 1 de diciembre del 2014, para el predio ubicado en Nicolas Sluter, número 11, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, folio 92223-151BRJO14, de fecha 26 de noviembre del 2014, para el predio de referencia, al cual le corresponde la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-15, de fecha 14 de mayo del 2015, con una superficie del predio de 190 m², superficie de desplante: 152 m², superficie total por construir: 456 m², 3 niveles, 456 m² de estacionamiento cubierto, 13 cajones de estacionamiento, 0 viviendas, 0 sótanos, 38 m² de área libre que corresponde al 20% de la superficie total del predio, con vigencia al 14 de mayo del 2017 y Memoria Descriptiva Arquitectónica para la construcción de un estacionamiento privado en tres niveles, con una superficie del predio de 190 m², superficie de desplante: 152 m² y 38 m² de área libre que corresponde al 20% de la superficie total del predio.-----

Asimismo, en fecha once de julio del dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta a la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, mediante herramienta "consulta tu certificado", del cual se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo de fecha 26 de noviembre del 2014, folio 92223-151BRJO14.-----

De igual forma, en fecha doce de julio del dos mil quince, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, del cual se desprende que el uso de suelo para Estacionamientos públicos, privados y pensiones en zonificación habitacional, se encuentra permitido.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4114-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente citado al rubro, dicho informe se notificó mediante correo electrónico en fecha trece de agosto del dos mil quince sin embargo, dicho informe no cuenta con acuse de recibido, por lo que se notificó vía estrados. -----





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 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 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 en Materia de 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.

De igual forma, 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 conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 6 de mayo del 2005, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), donde el uso de suelo para Estacionamientos públicos, privados y pensiones en zonificación habitacional, se encuentra permitido.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de referencia, se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva), consistentes en la edificación de un inmueble con una altura aproximada de diez metros, el cual por sus características no aparenta ser de uso habitacional.

Asimismo, el predio de referencia cuenta con diversos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, entre los cuales existe el de folio 92223-151BRJO14, el cual certifica que el uso de suelo para Estacionamientos públicos, privados y pensiones en zonificación habitacional, se encuentra permitido.

Al respecto, el certificado referido en el párrafo anterior (con base en la zonificación H 4/20/Z), fue utilizado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-15, de fecha 14 de mayo del 2015.





Expediente: PAOT-2015-1720-SOT-645

En este sentido, se realizó un análisis entre el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 92223-151BRJO14, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0142-15, y la Memoria Arquitectónica Descriptiva de proyecto arquitectónico, desprendiéndose lo siguiente: -----

Elementos	Zonificación Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Benito Juárez	Certificado 92223-151BRJO14 (m ²)	RMC FBJ-0142- 15 (m ²)	Memoria Descriptiva de Proyecto (m ²)
Uso de Suelo	Habitacional	Habitacional Estacionamientos públicos, privados y pensiones permitido	Estacionamiento Privado	Estacionamiento Privado
Superficie del terreno		190	190	190
Niveles	4	4	3	
Superficie de área libre(% de área libre)	20%	20% (36.8)	38	38
Superficie de desplante		147.2	152	152
Superficie max. de construcción (s.n.b)		588.8	456	
Superficie max. de construcción (b.n.b)			0	

En razón de lo anterior, derivado de los trabajos de obra ejecutados en el predio ubicado en calle Nicolas Sluter, número 11, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0142-15, por lo que se considera que, hasta el momento, no se contraviene lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 92223-151BRJO14, de fecha 26 de noviembre del 2014.-----

Por lo anterior, corresponde a 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 que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción antes referido.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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





Expediente: PAOT-2015-1720-SOT-645

1. Al predio ubicado en calle Nicolas Sluter, número 11, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H 4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), donde el uso de suelo para estacionamientos públicos, privados y pensiones, se encuentra permitido.-----
2. En el predio de referencia, se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva), para lo que se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0142-15, de fecha 14 de mayo del 2015, el cual se apega a la zonificación H 4/20/Z, referida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, folio 92223-151BRJO14, de fecha 26 de noviembre del 2014.-----
3. Corresponde a 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 que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción antes mencionado.-----

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:-----

----- RESUELVE -----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez y a la persona denunciante, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución.-----

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.-----

EL/IN/MEC/OTL

