



Expediente: PAOT-2015-1524-SOT-573

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 AGO 2015

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1524-SOT-573, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintidós de mayo de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 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 "(...) *La falta de permiso para llevar a cabo una obra nueva (...) misma que a la fecha ya cuenta con cuatro niveles cuando la zonificación es H/3 (...)*" en el predio ubicado en calle Tenancingo, número 16, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha once de junio de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia construcción (obra nueva) en calle Tenancingo, número 16, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, el acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha veinticinco de junio de dos mil quince, mediante estrados correspondientes. -----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha diecisiete de junio de dos mil quince: "(...) *Se observa una construcción en proceso de planta baja y dos niveles, con lo que parece ser un semisótano, con letrero con los datos de la obra: Registro de Manifestación de Construcción tipo B, con folio 00002347, expedición del 19 diciembre 2014 al vencimiento 19 diciembre de 2016 (...) me informa que el proyecto constructivo consiste en viviendas (...)*". -----





Expediente: PAOT-2015-1524-SOT-573

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra en el inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha veintidós de junio de dos mil quince, el Director Responsable de Obra manifestó que se cuenta con todos los documentos para poder llevar a cabo la construcción objeto de denuncia, aportando entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12281-151VAJO14 de fecha de expedición del 26 de marzo de 2014. -----
2. Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 000282 de fecha 27 de febrero de 2014. --
3. Registro de Manifestación tipo "B" con número de folio 0000234 de vigencia del 19 de diciembre de 2014 al 19 de diciembre de 2016. -----
4. 08 Planos arquitectónicos. -----

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 Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2687-2015, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince), informar si la obra objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria descriptiva, Certificado de Uso de Suelo y Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Mediante oficio DGODU/2067/2015 de fecha diez de julio de dos mil quince, se remitió las documentales solicitadas. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2688-2015, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince), informar si la obra cuenta con antecedente de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3207-2015, de fecha diecisiete de julio de dos mil quince), informar si la obra objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----





Expediente: PAOT-2015-1524-SOT-573

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3206-2015 de fecha diecisiete de julio de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado mediante 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 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 establece en el artículo 33 que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, 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. -----

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de una obra en proceso de tres niveles y un semisótano con letrero que indica los datos de la obra. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) correspondiendo lo siguiente: -----





Expediente: PAOT-2015-1524-SOT-573

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H 3/20 M	273.78	54.75	20	219.02	80	657.06	3	5

Por su parte, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 12281-151VAJO14 de fecha de expedición del veintiséis de marzo de dos mil catorce, mismo que se corroboró en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, permitiendo la construcción de hasta 05 viviendas con una superficie máxima de construcción de 657.07 m², en la totalidad del predio.-----

Asimismo, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00002347 con vigencia al diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, en el que se autoriza la construcción de 05 viviendas en 03 niveles de altura y 01 semisótano, en 915.45 m² de construcción, de la que sólo es cuantificable la superficie sobre nivel de banquetta de 646.95 m², así como un área libre de 58.13 m² (21.23%), lo anterior en un predio de 273.78 m². De lo anterior se desprende la siguiente tabla: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
CUZUS 12281-151VAJO14	273.78	54.75	20	219.02	80	657.07	3	05
Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00002347	273.78	58.13	21.23	215.65	78.77	646.95	3	05

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Tenancingo, número 16, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00002347 el cual se apega a la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) aplicable al predio investigado. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia al momento de emitir la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. La construcción ubicada en calle Tenancingo, número 16, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano





Expediente: PAOT-2015-1524-SOT-573

para la Delegación Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día veintinueve de septiembre de dos mil ocho. -----

2. El proyecto investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00002347, vigente al diecinueve de diciembre de dos mil dieciséis, que autoriza la construcción de 05 viviendas en 03 niveles de altura y 01 semisótano, en 915.45 m² de construcción, de la que sólo es cuantificable la superficie sobre nivel de banquetta de 646.95 m², así como un área libre de 58.13 m² (21.23%), lo que se apega a la zonificación aplicable al predio.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia al momento de emitir la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados 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: -----

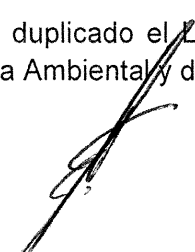
----- R E S U E L V E -----

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.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, 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. -----

C.c.p.  Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento, Mediante correo electrónico.
JELN/MBC/EBP

