



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1644-SOT-615

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **04 SEP 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, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1644-SOT-615, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución "(...) la construcción situada en Arequipa #754, amparada por el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo #3076-151GAR013, de fecha 11 de febrero de 2013, en donde se ampara la construcción conforme a la Norma General de Ordenación número 26 (...)" en el predio ubicado en Calle Arequipa número 754, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado Calle Arequipa número 754 Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 20 de junio de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de julio de 2015: se constató una obra en proceso de edificación desplantada en aproximadamente la mitad de la superficie del terreno; la cual está conformada por dos cuerpos constructivos cada uno de tres niveles de altura, siendo que en el tercer nivel se realiza el enrase de los muros. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1644-SOT-615

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2015: se constató una obra en proceso con un avance de aproximadamente el 80%, conformada por dos cuerpos constructivos cada uno de tres niveles de altura. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2463-2015 de fecha 16 de junio de 2015 al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de la denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 02 de julio de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 09 de julio de 2015, personas que se ostentaron como copropietarios del predio en cuestión aportaron copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0153/2015 expedida el 11 de febrero de 2015. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio 0008/2015 vigente del 31 de marzo de 2015 al 31 de marzo de 2017, para la construcción de dos viviendas de tres niveles, en un predio con superficie de 450.00 m², desplantadas en una superficie de 98.50 m², con un área libre de 351.50 m² (78.11%) y una superficie total de construcción de 463.49 m². ----
3. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67566-151GARO14 expedido el 11 de septiembre de 2014, en donde se certifica la zonificación aplicable es H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para dos viviendas con una superficie máxima de construcción de 810.00 m² se encuentra permitido. -----

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 Gustavo A. Madero- (of. PAOT-05-300/300-3401-2015, de fecha 23 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1644-SOT-615

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3402-2015, de fecha 23 de julio de 2015, 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 vía correo electrónico de fecha 26 de julio de 2015. -----

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. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando que en el predio objeto de la denuncia se lleva a cabo una obra con un avance de aproximadamente el 80%, conformada por dos cuerpos constructivos cada uno de tres niveles de altura, desplantados en aproximadamente la mitad de la superficie del terreno. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1644-SOT-615

densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----

Asimismo, de la consulta al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (<http://ciudadmx.df.gob.mx/>), se ratifica que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, se identificó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67566-151GAR014 expedido el 11 de septiembre de 2014, en donde se asentó que el uso de suelo para dos viviendas con una superficie máxima de construcción de 810.00 m² se encuentra permitido; mismo que fue presentado por los copropietarios del predio en cuestión. -----

En este sentido, del análisis realizado por esta Subprocuraduría se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con una superficie de 450.00 m²; por lo tanto de conformidad con la zonificación mencionada anteriormente le corresponde un área libre de 180.00 m² (40%), superficie de desplante de 270.00 m² con una superficie máxima de construcción de 810.00 m², con una densidad máxima de hasta dos viviendas; de tal forma que la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado citado se apega a lo establecido en la zonificación que está asignada al predio, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero; es importante mencionar que del análisis realizado se desprende que la obra en construcción no se amparó en la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que el número de viviendas construidas son las permitidas de conformidad con el Programa Delegacional en mención. -----

Elementos	Datos de acuerdo al PDDU - GAM Arequipa número 754, Colonia Lindavista	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 67566- 151GAR014 11-sep-14	Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 0008/2015
Conforme al PDDU-GAM			
uso	H	H	H
niveles	3	3	3
área libre	40%	40%	40%
densidad	MB: 1 vivienda por cada 200 m2	MB: 1 vivienda por cada 200 m2	MB: 1 vivienda por cada 200 m2
superficie del terreno (m ²)	450	450	450
Cálculos			
área libre	180	x	351.50 (78.11%)
superficie de desplante	270	x	98.50 m ²
superficie máxima de construcción (SNMB)(m ²)	810	810	463.49
viviendas	2	2	2





De la construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar 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 deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando que en el predio objeto de la denuncia se lleva a cabo una obra con un avance de aproximadamente el 80%, conformada por dos cuerpos constructivos cada uno de tres niveles de altura, desplantados en aproximadamente la mitad de la superficie del terreno; misma que cuenta con letrero de obra en el que se señala entre otras cosas "(...) *LICENCIA TIPO B OBRA NUEVA* (...) *FOLIO 0008/2015* (...)". -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio 0008/2015 vigente del 31 de marzo de 2015 al 31 de marzo de 2017, para la construcción de dos viviendas de tres niveles, en un predio con superficie de 450.00 m², desplantadas en una superficie de 98.50 m², con un área libre de 351.50 m² (78.11%) y una superficie total de construcción de 463.49 m², el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67566-151GAR014. -----

En virtud de lo anterior, es de mencionar que lo manifestado en el Registro de Manifestación señalado en el párrafo anterior se apeg a lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, toda vez que la superficie total de construcción no rebasa los 810.00 m² y el área libre es mayor al 40%. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató que en el predio ubicado en Calle Arequipa número 754, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero se lleva a cabo una obra nueva con un avance de aproximadamente el 80%, conformada por dos cuerpos constructivos cada uno de tres niveles de altura; misma que cuenta con letrero de obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para dos viviendas con una superficie máxima de construcción de 810.00 m² se encuentra permitido. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1644-SOT-615

3. No se hizo uso de la Norma General de Ordenación 26 en el caso que se investiga. -----
4. El proyecto que se realiza en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio 0008/2015 para la construcción de dos viviendas de tres niveles, con un área libre de 351.50 m² (78.11%) y una superficie total de construcción de 463.49 m², el cual se apega a lo permitido en la zonificación aplicable. -----

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 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 y 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.

C. C. P. - Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.
JELN/MYS/RMG

