



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1505-SOT-561

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 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-2015-1505-SOT-561, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de mayo 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 de obra nueva sobre Cerrada Castaña número 132, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco en lo relativo a protección a colindancias* (...)". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias) en el predio ubicado en Cerrada Castaña número 132, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 27 de mayo 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 08 de junio de 2015: se constató una obra en proceso de construcción y una excavación de aproximadamente 2.5 metros; dicha obra cuenta con letrero en el cual se indican las autorizaciones correspondientes, es de mencionar que al momento de la diligencia se observan trabajadores y materiales propios de las actividades realizadas. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1505-SOT-561

Reconocimiento de hechos de fecha 03 de septiembre de 2015: se constató la existencia de un sótano; en el costado sur se encuentra habilitada una estructura metálica de dos niveles de altura, cabe señalar que hacia las colindancias se encuentra habilitado un muro de contención. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2287-2015 de fecha 26 de mayo de 2015, al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de la denuncia, a fin de que aportara pruebas. Mediante escrito recibido en fecha 12 de junio de 2015, quien se ostentó como representante del predio en cuestión presentó copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 908 expedida el 06 de octubre de 2014. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FAZB-013-15 vigente del 22 de abril de 2015 al 22 de abril de 2018, para la construcción de nueve viviendas de tres niveles, en un predio con superficie de 429.65 m², desplantadas en una superficie de 300.01 m², con un área libre de 129.64 m² (31%), estacionamiento cubierto de 300.01 m² (un sótano), una superficie total de construcción de 1,200.04 m². -----
3. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78231-151NIED14 expedido el 20 de octubre de 2014, en el que se asentó la zonificación H 3/30/M (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media: una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para nueve viviendas con una superficie máxima de construcción de 902.26 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 Azcapotzalco- (of. PAOT-05-300/300-3524-2015, de fecha 27 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DGODU/DDU/2796/2015 recibido en fecha 17 de agosto de 2015, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1505-SOT-561

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 908 expedida el 06 de octubre de 2014. -----
- Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FAZB-013-15 vigente del 22 de abril de 2015 al 22 de abril de 2018, para la construcción de nueve viviendas de tres niveles, en un predio con superficie de 429.65 m², desplantadas en una superficie de 300.01 m², con un área libre de 129.64 m² (31%), estacionamiento cubierto de 300.01 m² (un sótano), una superficie total de construcción de 1,200.04 m². -----
- Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78231-151NIED14 expedido el 20 de octubre de 2014. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal- (of. PAOT-05-300/300-3525-2015, de fecha 27 de julio de 2015), informar si emitió Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3526-2015, de fecha 27 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 29 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 existe un sótano y una estructura metálica de dos niveles de altura. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/30/M (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media con una vivienda por cada 50.00 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 3/30/M (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media con una vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, se identificó Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78231-151NIED14 expedido el 20 de octubre de 2014, en donde se asentó que el uso de suelo para nueve viviendas con una superficie máxima de construcción de 902.26 m² se encuentra permitido; mismo que fue remitido por el representante del predio, así como por la Delegación Azcapotzalco. -----

En este sentido, del análisis realizado por esta Subprocuraduría se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con una superficie de 429.65 m²; por lo tanto de conformidad con la zonificación mencionada anteriormente le corresponde un área libre de 128.895 m² (30%),





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1505-SOT-561

superficie de desplante de 300.755 m² con una superficie máxima de construcción de 902.265 m², con una densidad máxima de hasta nueve 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 Azcapotzalco. -----

Elementos	Datos de acuerdo al PDDU -A Cerrada Castaña número 132, Colonia Nueva Santa María	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 78231- 151NIED14 de fecha 20 de octubre de 2014	Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FAZB-013-15
Conforme al PDDU-A			
uso	H	H	H
niveles	3	3	3
área libre	30%	30%	30%
densidad	M: 1 vivienda por cada 50 m ²	M: 1 vivienda por cada 50 m ²	M: 1 vivienda por cada 50 m ²
superficie del terreno (m ²)	429.65	429.65	429.65
Cálculos			
área libre	128.895	x	129.64
superficie de desplante	300.755	x	300.01
superficie máxima de construcción (SNMB)	902.265	902.26	900.03
viviendas	9	9	9

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. -----

Asimismo, el artículo 53 del citado ordenamiento dispone que en los planos del diseño estructural, las manifestaciones de construcción tipos B y C, deben incluir el proyecto de protección a colindancias. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando la existencia de un sótano y una estructura metálica de dos niveles de altura ; misma que cuenta con letrero de obra en el que se señala entre otras cosas "(...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCION TIPO "B" No. DE FOLIO FAZ-013-15 (...)". -----





EXPEDIENTE: PAOT-2016-1505-SOT-561

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 FAZB-013-15 vigente del 22 de abril de 2015 al 22 de abril de 2018, para la construcción de nueve viviendas de tres niveles, en un predio con superficie de 429.65 m², desplantadas en una superficie de 300.01 m², con un área libre de 129.64 m² (31%), estacionamiento cubierto de 300.01 m² (un sótano), una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 900.03 m²; el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 78231-151NIED14. -----

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 Azcapotzalco, toda vez que la superficie total de construcción sobre nivel de banquetta no rebasa los 902.265 m² y el área libre es mayor al 30%. -----

En cuanto a la protección a colindancias, conforme al estudio geotécnico para el diseño de la cimentación de la construcción investigada en el predio ubicado en calle Cerrada Castañas número 132, colonia Nueva Santa María, delegación Azcapotzalco, se dará inicio con la excavación la cual se hará a la profundidad de despiante y en una sola etapa tomando en cuenta no rebasar la profundidad máxima mediante un talud 1:05 (Vertical:Horizontal), hasta los 2.40 m, dejando una berma de 0.50 m perimetral, una vez llegando a la máxima profundidad de excavación se procederá al retiro del talud en etapas, colocando inmediatamente del retiro del talud la protección de la pared de la excavación mediante un repellado protegiendo de esta manera las colindancias, esta actividad se realizará hasta terminar todo el perímetro de la excavación. -----

En ese sentido, en el reconocimiento de hechos se observó que en las colindancias se encuentra habilitado muro de contención. -----

Así las cosas, el proyecto que nos ocupa, consideró lo relativo a la protección a colindancias en su registro de manifestación de construcción. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató que en el predio ubicado en Cerrada Castaña número 132, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco se lleva a cabo una obra nueva, observando la existencia de un sótano y una estructura metálica de dos niveles de altura. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Azcapotzalco al predio en cuestión le aplica la zonificación H 3/30/M (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad media con una





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1505-SOT-561

vivienda por cada 50.00 m² de la superficie del terreno), donde el uso de suelo para nueve viviendas en una superficie máxima de construcción de 902.26 m². -----

3. El proyecto que se realiza en el predio investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio FAZB-013-15 para la construcción de nueve viviendas de tres niveles, con un área libre de 129.64 m² (31%) y una superficie total de construcción de 900.03 m², el cual se apega a lo permitido en la zonificación aplicable. -----
4. Respecto a la protección a colindancias la construcción cuenta con muro de contención, lo cual se consideró en el registro de manifestación de construcción. -----

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 conocimiento

JE/N/M/S/RMGG

