



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 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-2015-1478-SOT-551, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de mayo de 2015 unas personas 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 "(...) *Se verifique que en la construcción en el inmueble antes mencionado se cumple con lo que los acuerdos de la ZEDEC establecen para esta zona (...)*" en el predio ubicado en Calle Reyna, número 187, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 15 de junio 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 en Calle Reyna, número 187, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 19 de agosto 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 25 de mayo de 2015: se constató la existencia de un predio con un frente de 20 metros aproximadamente, la cual cuenta con una construcción de dos niveles y la preparación para un tercero. Se observó letrero de Registro de Manifestación de Construcción, observándose a personas haciendo trabajos de construcción.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de junio de 2015: se constató un predio de aproximadamente 20 metros con 4 individuos arbóreos sobre la banqueta, se llevan a cabo trabajos de construcción, el encargado de obra informa que el proyecto consiste en una casa habitación y hace hincapié en que no serán departamentos.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-2447-2015 de fecha 15 de junio de 2015 al propietario y/o responsable 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 16 de junio de 2015. Mediante escrito recibido en fecha 19 de junio de 2015 una persona que se ostentó como representante del predio realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 4319-2013 expedida el 11 de noviembre de 2013. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva Tipo B con folio AOB-3450-2014 vigente del 15 de agosto de 2014 al 15 de agosto de 2017, con vigencia de 3 años para la construcción de una casa habitación, en un predio con superficie de 1,044.00 m², desplantadas en una superficie de 514.74 m², con un área libre de 529.26 m² (50.70%) y una superficie total de construcción de 1,251.55 m². -----
3. Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico y planos arquitectónicos. -----
4. Proyecto de protección a colindancias. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53826-151QUJO14 expedido el 07 de agosto de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito, Federal en donde se certifica la zonificación aplicable es Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio reconocido, 50 % área libre. -----

Requerimientos a las autoridades

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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4088-2015, de fecha 12 de agosto de 2015), informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para el predio objeto de la denuncia. --

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.- (of. PAOT-05-300/300-4087-2015, de fecha 12 de agosto de 2015), informar si cuenta con documentales respecto a la construcción. Mediante oficio DGDOU/CDU/1147/DGODU/CDU/0195/2015, recibido el 26 de agosto de 2015, en esta Entidad, se informó contar con: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 4319-2013, con una superficie del predio de 1,040.00 m² en Calle Reyna, número 187, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.-----
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número AOB-3450-2014, con una superficie del predio de 1,040.00 m², superficie de desplante: 514.74 m², superficie total por construir: 1,251.55 m², 2 niveles sobre nivel de banqueta, 1 nivel bajo nivel de banqueteta, 164 m² de estacionamiento cubierto, 5 cajones de estacionamiento, 1 vivienda, 1 sótanos, 529.26 m² de área libre que corresponde al 50.70 % de la superficie total del predio, con vigencia al 15 de agosto del 2017. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53826-151QUJO14, expedido el 07 de agosto de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en donde se certifica la zonificación aplicable es Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, 50 % área libre, la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles. No se permitirá la sustitución de esta área libre por pozo de absorción, altura 7.50 m., y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 m., ocupando máximo el 40 % del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción. -----
4. Proyecto de protección a colindancias. -----
5. Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico denominado "Casa Luna" al cual le aplican la zonificación HU/9/50 % Habitacional Unifamiliar, una vivienda por cada predio reconocido, 50 % área libre, una vivienda por cada predio oficialmente reconocido, con una superficie del terreno de 1044 m², un área de desplante de 514.74 m² y 529.26 m² de área libre, 2 niveles sobre nivel de banqueteta, 1 nivel bajo nivel de banqueteta, 1 vivienda, 5 cajones de estacionamiento, con una superficie total de construcción de 1251.55 m².-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4374-2015, de fecha 20 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado en la misma fecha 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación) y Construcción (obra nueva)

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. -----

De igual forma, 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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

De conformidad con el artículo 70 de dicho Reglamento, la Delegación al recibir Aviso de Terminación de Obras del predio que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, deberá corroborar que las obras efectuadas en el citado predio, se apeguen a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac vigente, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **HU/9mts/50** (Habitacional unifamiliar, altura 7.50 metros y el tercer nivel podrá ser hasta 9.00 metros, ocupando máximo 40 % del área construida del segundo nivel, la cual se construirá invariablemente en la parte posterior de la construcción, 50 % de área libre la cual podrá ser utilizada para estacionamiento, como área permeable sin derribo de árboles), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido. -----

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se hizo constar que en el predio de referencia, existe una obra en proceso (obra nueva), con letrero de Registro de Manifestación de Construcción, es de mencionar que al momento de la diligencia se observan trabajadores y materiales propios de las actividades realizadas.-----

Asimismo, el predio de referencia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 53826-151QUJO14, en el se asienta la zonificación señalada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac.-----

Al respecto, el certificado referido en el párrafo anterior (con base en la zonificación HU/9/50 %), fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" ante la Delegación Álvaro Obregón, con número AOB-3450-2014, en modalidad de obra nueva, correspondiente a la construcción con una superficie del predio de 1,040.00 m², superficie de desplante 514.74 m², superficie total por construir 1,251.55 m², 2 niveles sobre nivel de banqueteta, 1 nivel bajo nivel de banqueteta, 164 m² de estacionamiento cubierto, 5 cajones de estacionamiento, para una vivienda, 1 sótano, 529.26 m² de área libre que corresponde al 50.70 % de la superficie total del predio, con vigencia al 15 de agosto del 2017.-----

En este sentido, se realizó un análisis entre el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53826-151QUJO14, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3450-2014, y la Memoria Arquitectónica Descriptiva de proyecto arquitectónico, desprendiéndose lo siguiente: ----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

Elementos		Datos de acuerdo al PPDU - Colonia San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac	Datos de acuerdo al Certificado 53826-151QUJ014	RMC AOB-3450-2014
zonificación de conformidad con	uso	Habitacional Unifamiliar	habitacional Unifamiliar	Habitacional Unifamiliar
	niveles	9.00 m (3 niveles)	9.00 m (3 niveles)	2 niveles sobre nivel de banqueta
	area libre	50%	50%	50. 70%
Superficie del terreno (m2)		1044. 00 m2	1044. 00 m2	1044.00 m2
Área libre		522.00 m2		529.26 m2
Superficie de desplante		522.00 m2		514.74 m2
Superficie máxima de Construcción		1566.00 m2	1252.80 m2	1251.55 m2
Viviendas (densidad)		1	1	1

En razón de lo descrito anteriormente, para los trabajos de obra ejecutados en el predio ubicado en calle Reyna, número 187, colonia San Ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3450-2014, mismo que se apega a la zonificación que asigna el Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia San Ángel, San Ángel Inn y Tlacopac vigente.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, 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

1. Al predio ubicado en calle Reyna, número 187, colonia San ángel Inn, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación HU/9/50% (Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 50% mínimo de área libre y densidad 1 vivienda por cada predio reconocido oficialmente).-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1478-SOT-551

2. 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), que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio AOB-3450-2014, para casa habitación el cual se apega a la zonificación HU 9/50%, referida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, folio 53826-151QUJO14, de fecha 7 de agosto del 2014.-----
3. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, 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 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.
JE/IN/MYS/IASP



