



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, **13 OCT 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, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1038-SOT-346 y acumulados, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de marzo 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 "(...) el uso de suelo sea el permitido (...) [ya que] se está edificando una construcción (...)", en Calle Félix Parra número 100, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el acuerdo de fecha 13 de mayo 2015, admitió a trámite la denuncia, respecto a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), así como en materia de construcción (demolición y obra nueva) en Calle Félix Parra número 100, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez.-----

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 la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de mayo de 2015: se observa un predio en el que se realizan actividades de demolición, así como un letrero que ostenta los datos de identificación de la obra.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de junio de 2015: se observa un predio de aproximadamente 10 metros de frente, delimitado con tapiales de madera de aproximadamente 3 metros de altura, en el interior del lugar se realizan trabajos de obra, sin identificar su etapa constructiva del sitio. Se identifica que el lugar ostenta en su exterior con un letrero con datos de identificación de obra referente al registro de manifestación de construcción.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas





Se giró oficio al propietario, representante, poseedor y/o director responsable de la obra de mérito, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados.-----

En atención al requerimiento realizado por esta Entidad, una persona que se ostentó como representante legal desahogó el requerimiento, realizando diversas manifestaciones y aportando copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0029-15, de fecha 23 de enero de 2015, realizada ante la Ventanilla Única Delegacional en Benito Juárez.-----
2. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2320, expedida en fecha 04 de diciembre de 2013, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 1180-151DAFE15, expedido en fecha 19 de enero de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.-----
4. Memoria descriptiva del proyecto.-----
5. Planos arquitectónicos del proyecto identificados con las claves E-0, A-1, A-2, A-3, A-4.-----

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-05-300/300-2518-2015 y POT-05-300/300-3893-2015, de fecha 18 de junio y 10 de agosto, ambos de 2015, respectivamente), permitir a personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevar a cabo la consulta de los expedientes que en su caso se hubieran formado con motivo de las obras que se realizan en el predio objeto de denuncia y remitir dichas documentales. Mediante el acta circunstanciada de fecha 07 de julio de 2015, se hizo constar que personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las instalaciones de esa Dirección General, no obstante no fue posible realizar dicha consulta, puesto que al momento no se contaba con la información requerida, sin embargo, fue acordado que la información sería enviada por escrito.-----

En razón de lo anterior, mediante el oficio UDMLEC/1563/2015, de fecha 18 de agosto de 2015, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, envió copia simple de las documentales aportadas por el representante legal de la inmobiliaria, así como de las siguientes: -----

1. Licencia de Construcción Especial para Demolición 16/14/302/2014, emitido en fecha 08 de diciembre de 2014, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----





2. Memoria descriptiva de demolición.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-3894-2015, dirigido a la persona denunciante, esta Subprocuraduría informó sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado en atención a sus escritos de denuncia.-----

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.-----

Construcción (demolición)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone en sus artículos 55 y 57 fracción IV, que se requiere de Licencia de Construcción Especial antes de demoler o dismantelar una obra o instalación.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, en el que se hizo constar la ejecución de la demolición del inmueble objeto de denuncia.-----

En este sentido, de las constancias que obran en el expediente se desprende la Licencia de Construcción Especial 16/14/302/2014, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en la que se acredita la demolición de 119.33 m².-----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, prevé en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, de la que se desprende que al predio objeto de investigación le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B; 1 vivienda cada 100 metros de superficie de terreno. Asimismo, le aplica la norma de vialidad Félix Parra L-M (Río Mixcoac a Barranca





del Muerto), la cual asigna al sitio la zonificación Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación según la vivienda mínima (HC/4/20 Z).-----

De la misma manera, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37316-151DAFE13, en fecha 19 de enero de 2015, el cual certifica que al sitio le aplica la norma de vialidad Félix Parra L-M (Río Mixcoac a Barranca del Muerto), la cual asigna al sitio la zonificación Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación según la vivienda mínima (HC/4/20 Z).-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, en la que se hizo constar la ejecución de obra nueva.-----

Por su parte, 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.-----

Así las cosas, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, identificó el Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0029-15, con vigencia del 23 de enero de 2015 al 23 de enero de 2017, en el que se asentó un proyecto constructivo de 4 niveles de altura, 1 sótano, desplantados en 120.59 m², 425.18 m² de superficie total de construcción, 209.49 m² de superficie construida bajo nivel de banqueta (no cuantificable por su uso), 169.41 m² de área libre, equivalente al 58.42 % del predio, en una superficie total del predio de 290 m².-----

De lo anterior, se desprende que la superficie de construcción cuantificable del proyecto constructivo corresponde a 215.69 m², puesto que es el resultado de la resta de la superficie de construcción edificada bajo nivel de banqueta 209.49 m² de la superficie total de construcción 425.18 m² (425.18-209.49=215.69).---

Ahora bien, la superficie de construcción máxima permitida por esa zonificación, es el resultado del desplante, que a su vez se multiplica por el número de niveles, lo que se indica en la siguiente tabla: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (232 m ²) x número de niveles (4) = superficie total de construcción	Número de viviendas= superficie total de construcción /densidad (928/60)
290 m ²	4	58 m ²	232 m ²	(232)(4)= 928 m ²	15

Ahora bien, el número de viviendas permitidas en el sitio, conforme a la zonificación en comento, es el resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie máxima de cada vivienda, la cual



conforme al Programa Delegacional de Benito Juárez, debe de procurar tener una superficie de 60 m², (928/60), por lo que esa zonificación permite la construcción de hasta 15 viviendas.-----

En el caso que nos ocupa, del análisis de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que la superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre, superficie máxima de desplante, numero de niveles y número de viviendas, registrados en la Manifestación de Construcción del proyecto investigado, se apegan a la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, revista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Félix Parra número 100, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, le aplica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad B; 1 vivienda cada 100 metros de superficie de terreno. Asimismo, le aplica la norma de vialidad Félix Parra L-M (Río Mixcoac a Barranca del Muerto), la cual asigna al sitio la zonificación Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación según la vivienda mínima (HC/4/20 Z).-----
2. El predio investigado contó con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, del cual se desprende que le aplica la Norma de vialidad de la Avenida Félix Parra L-M (Río Mixcoac a Barranca del Muerto), la cual asigna al sitio la zonificación Habitacional con comercio, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Z; lo que indique la zonificación según la vivienda mínima (HC/4/20 Z).-----
3. El predio objeto de investigación contó con la Licencia de Construcción Especial 16/14/302/2014, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, en la que se acredita la demolición de 119.33 m².-----
4. El proyecto contó con el Registro de Manifestación de Construcción, para la edificación de 4 viviendas en 4 niveles de altura, 1 sótano, desplantados en 120.59 m², 215.69 m² de superficie construida cuantificable, 169.41 m² de área libre, equivalente al 58.42 %, lo que se apegan a la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia.-----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Benito Juárez, únicamente podrá otorgar el Visto Bueno de Uso y Ocupación, si el proyecto objeto de investigación cumplió el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la zonificación aplicable al sitio.-----

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 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1038-SOT-346

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 del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.-----

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.-----

EMG/NASG/CR/G



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx
T 5265 0780, ext. 13621