



Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 OCT 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-2015-1522-SOT-571, 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 construcción de un edificio que a la fecha ya cuenta con cinco niveles, cuando la zonificación es H/3 (...)" en el predio ubicado en calle Jojutla número 19, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. ---

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha quince de junio de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en calle Jojutla número 19, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el dieciséis de junio de dos mil quince, mediante correo electrónico. -----

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 respectivas actas circunstanciadas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha diecisiete de junio de dos mil quince: "(...) se observa una construcción de cuatro niveles y al fondo con un quinto nivel con varilla y tabique rojo de ese último nivel. No se observa letrero con los datos de construcción, dicha construcción tiene tableros como tapiales en planta baja. Durante la presente se escuchan ruidos derivados de la construcción, por lo que se toca en dicho tableros, asistiéndome un trabajador que se ostenta como encargado (...) quien me





Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

informa que el proyecto de construcción es para departamentos, sin darnos más detalles, ya que informa que los permisos los tiene el arquitecto (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de octubre de dos mil quince: "(...) se observa una construcción de cinco niveles, con actividades de construcción en el interior, dicha obra cuenta con balcones de metal rojo, en el segundo nivel, así como en el tercer de donde cuelga una manta que refiere 'Grupo Zwark Departamentos en venta (...)' no se observa letrero con los datos de la obra, ni material en la vía pública; asimismo, se observa que de acceso a la construcción tienen tableros como tapiales. Es de señalar que la obra tiene un avance del 80% (...)". -----

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 un apersona que se ostentó como copropietario del inmueble objeto de denuncia, aportó entre otros, copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Solicitud y Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 001336 de fecha diecisiete de julio de dos mil doce. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio 00001657 de vigencia del cinco de septiembre de dos mil trece al cinco de septiembre de dos mil quince. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 2873-181PIJO12 de fecha de expedición del veintidós de agosto de dos mil doce. -----
4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
5. Dos 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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2686-2015, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/13131/2015 de fecha primero de julio de dos mil quince, se informó que se cuenta con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con folios 2807-181PIJO12 y 25751-151PIJO13, de fechas veintidós de agosto de dos mil doce y tres de septiembre de dos mil trece. -----





Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3235-2015, de fecha diecisiete de julio de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de dictamen técnico en materia de conservación patrimonial. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1786/2015 de fecha veintisiete de julio de dos mil quince, se informó que cuenta con dos oficios, entre ellos, el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/2330/12 de fecha veintisiete de noviembre de dos mil doce, en el que se emite dictamen favorable en materia de conservación patrimonial para la demolición y construcción en el predio objeto de denuncia.-----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2685-2015, 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/002084/2015 de fecha catorce de julio de dos mil quince, se remitió las documentales solicitadas. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-3236-2015 y PAOT-05-300/300-4982-2015, de fechas diecisiete de julio y diez de septiembre de dos mil quince), realizar las acciones de verificación en materia de construcción, por lo que hace a la construcción de dos niveles adicionales a lo autorizado en el registro de manifestación de construcción correspondiente. Mediante oficio DGJYG/1046/2015 de fecha quince de septiembre de dos mil quince, se informó que se instruyó a realizar la visita de verificación con número de orden DC/DGJYG/SVR/OVO/470/2015, misma que se ejecutó el veintisiete de julio del año en curso.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-4981-2015, de fecha diez de septiembre de dos mil quince), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) particularmente por cuanto hace al número de niveles y superficie máxima de construcción permitida, sin que al momento de la emisión de la presente resolución se cuente con respuesta por parte de esa autoridad. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3237-2015, 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 el veinte de julio de dos mil quince, 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





Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

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, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de una obra en proceso de cinco niveles con un avance del 80%. -----

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 máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) correspondiendo lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Nº de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H 3/20 M	126.63	25.32	20	101.30	80	303.91	3	2

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 28073-181PIJO12 de fecha de expedición del veintidós de agosto de dos mil doce, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior,





Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

permitiendo la construcción de hasta 02 viviendas con una superficie máxima de construcción de 303.91 m², en la totalidad del predio.-----

Asimismo, el predio objeto de la denuncia con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657 con vigencia vigencia del cinco de septiembre de dos mil trece al cinco de septiembre de dos mil quince, en el que se autoriza la construcción de 02 viviendas en 03 niveles de altura y 01 semisótano, en 333.99 m² de construcción, de la que sólo es cuantificable la superficie sobre nivel de banquetta de 297.69 m², así como un área libre de 24.81 m² (20%), para una superficie de terreno de 124.04 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 28073-181PIJO12	126.63	25.32	20	101.30	80	303.91	3	2
Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657	124.04	24.81	20	99.23	80	297.69	3	2

En virtud de lo anterior y derivado de los reconocimientos de hechos, se desprende que la construcción ubicada en calle Jojutla número 19, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc si bien cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657 y con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 28073-181PIJO12 de fecha de expedición del veintidós de agosto de dos mil doce, esta excede los niveles máximos construidos, toda vez que se ejecuta una obra de cinco niveles. -----

Adicionalmente, es de señalar que el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657 con vigencia vigencia del cinco de septiembre de dos mil trece al cinco de septiembre de dos mil quince, se encuentra sin vigencia al momento de la emisión de la presente resolución. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc inició el procedimiento administrativo en materia de construcción bajo la orden número DC/DGJYG/SVR/OVO/470/2015. Por lo que, corresponde a esa Dirección General substanciar el procedimiento correspondiente, toda vez que se construyeron dos niveles adicionales a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657. -----

Por su parte, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal mediante oficio PAOT-05-300/300-4981-2015, de fecha diez de septiembre de dos mil quince, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) particularmente por cuanto hace al número de niveles y superficie máxima de construcción permitida, toda vez que rebasa por dos niveles más de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

lo permitido en la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes. -----

Por lo anterior, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657 y con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 28073-181PIJO12 de fecha de expedición del veintidós de agosto de dos mil doce, los cuales se apegan a la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, sin embargo, en el reconocimiento de hechos se constató la ejecución de una obra de cinco niveles. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A la construcción ubicada en calle Jojutla número 19, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) conforme al 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. -----
2. El predio objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 00001657 y con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 28073-181PIJO12 de fecha de expedición del veintidós de agosto de dos mil doce, los cuales se apegan a la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, sin embargo, en el reconocimiento de hechos se constató la ejecución de una obra de cinco niveles de altura. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc substanciar el procedimiento DC/DGJYG/SVR/OVO/470/2015, toda vez que se construyeron dos niveles adicionales a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio 001657, imponiendo en su caso las sanciones aplicables. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-4981-2015, de fecha diez de septiembre de dos mil quince, en materia de desarrollo urbano (zonificación) particularmente por exceder el número de niveles y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1522-SOT-571

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 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 por oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc y al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal. -----

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. -----

JEUN/MBQ/EBP