



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **19 NOV 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-2015-1039-SOT-347, relacionados 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, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, derivado de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en calle Del Ángel número 14, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 15 de abril de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral **SEXTO** del acuerdo referido, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó 5 reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas respectivas, en las que se hizo constar el inicio de trabajos de construcción del primer nivel de una obra nueva y su continuación hasta la edificación de un cuerpo constructivo de 3 niveles y un semisótano, actualmente en etapa de acabados: -----

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-523-2015, dirigido al Director Responsable de Obra, Encargado y/o Propietario del predio objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 10 de julio de 2015, quien se ostentó como presunta propietaria del predio denunciado, realizó diversas manifestaciones y aportó pruebas para demostrar la legalidad de los trabajos en ejecución. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la expedición de permisos, licencias y/o autorizaciones: Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal, respectivamente. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-390-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia; dicho oficio se notificó mediante correo electrónico y vía los estrados de esta Subprocuraduría. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
México 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México D.F.
teléfono
1 5555 0000 ext. 13530
Página 1 de 7



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

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. -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. --

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales**, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano** son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por cuanto hace a **las Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, prevé que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. Se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----





Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

Respecto de la construcción, El artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable **establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares**, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, **el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad** de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, **sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad**, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. -----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y **demolición**, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos **47 y 48** primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán **registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo **51 fracción II** de dicho Reglamento, establece que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional**. -----

Para el registro de cada tipo de Manifestación de Construcción se deben cumplir con ciertos requisitos, el Reglamento referido establece en su artículo 53 fracción I incisos b) y c) y último párrafo, lo siguiente: -----

"(...) ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos: -----

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: (...) -----

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (...)"





Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

En este sentido, una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

En caso de que la Manifestación de Construcción no contenga los requisitos o no se acompañe de los documentos que establece el artículo 53 del citado reglamento, la autoridad competente tendrá la facultad de prevenir por escrito y por una sola vez, en atención al artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, al interesado o al representante legal, para que dentro del término de cinco días hábiles siguientes a la notificación de dicha prevención, subsanar la misma y en caso de que no se subsane dicha irregularidad, se tendrá por no presentada. -----

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: -----

"(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...) -----

VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas; (...) -----

XIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento (...)" -----

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: -----

"(...) Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:

II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la





Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...) -----

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: -----

*"(...) III. **Velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;*** -----

*IV. **Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;***

*V. **Emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal (...)*** -----

Por lo que el artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. -----

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en calle Del Ángel número 14, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le corresponde la zonificación **H 3/20/B (Habitacional con 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Baja; una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno)**. -----

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, y del reporte fotográfico anexo a los mismos, se constató el inicio de una obra nueva y su continuación de la edificación de un cuerpo constructivo de 3 niveles y un semisótano. -----

En este sentido, quien se ostentó como presunta propietaria del predio objeto de denuncia, ofreció como medio de prueba para comprobar la legalidad del proyecto constructivo en ejecución, entre otros, los siguientes documentos: -----

- Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número **RBJB-0383-14** para la edificación de **3 niveles y un semisótano, para 4 viviendas** y 12 cajones de estacionamiento; en una superficie máxima de construcción de 927.62 m² y 102.21 m² (25.73%) de superficie de área libre. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto, registrados ante la Delegación Benito Juárez. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 86127-151DAJO14, expedido el 10 de noviembre de 2014, que certifica que en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 953.20 m², para **4 viviendas**. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administrativa, a efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, enviar copias de las documentales con que se cuente para el predio que nos ocupa, siendo que todas coincidieron con los presentados por el desarrollador.

Aunado a lo anterior, derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, se observó que los trabajos constructivos continúan, encontrándose en etapa de acabados.

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Del Ángel número 14, Colonia San José Insurgentes, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, le aplica la zonificación **H 3/20/B** (Habitacional con 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Baja; una vivienda cada 100 m² de la superficie total del terreno).
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 86127-151DAJO14, expedido el 10 de noviembre de 2014, que certifica que en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 953.20 m², para **4 viviendas**.
3. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la edificación de un cuerpo constructivo de **3 niveles y un semisótano, actualmente en etapa de acabados**.
4. Los trabajos de construcción se ejecutan al amparo del registro la Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número **RBJB-0383-14** para la edificación de **3 niveles y un semisótano, para 4 viviendas** en 927.62 m² y 102.21 m² de área libre.
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación, constatar que el proyecto ejecutado se apegue al registrado, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

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.

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.



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1039-SOT-347

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- 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. -----

REMIG/ICP/JDM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Módulo PAOT, Piso 5
Carretera Sur del Creyolero
C.P. 06700, México D.F.
Tel. 5605 0740 ext. 13020
Página 7 de 7