



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1978-SOT-757

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 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-2015-1978-SOT-757, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 14 de julio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) En el predio ubicado en Holbein entre 103 y el restaurante Gipsy Fish (...) se encuentra un edificio de 4 niveles contraviniendo la zonificación (...) [el cual] se encuentra completamente construido y se observa desocupado y con letreros de venta (...)", en Calle Holbein número 101, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 21 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Holbein número 101, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico, el día 22 del mismo mes y año.-----

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 ubicado en Calle Holbein número 101, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada en la que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2015: se observó un inmueble conformado por semisótano y 4 niveles de altura, totalmente edificado y deshabitado.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1978-SOT-757

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de noviembre de 2015: se observó un inmueble que cuenta con semisótano y 4 niveles de altura, totalmente edificado y aparentemente deshabitado con características habitacionales.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/300-3309-2015, al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 10 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como el propietario del inmueble investigado aportó copia simple de las siguientes documentales: -----

- Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50523-181GIHO11, de fecha 31 de octubre de 2011.-----
- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio FBJ-0698-14, de fecha 27 de noviembre de 2014.-----
- Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0167A-12, con vigencia del 31 de octubre de 2013 al 31 de octubre de 2015.-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
- Planos arquitectónicos identificados con las claves A6.01, A5.02, A2.02, A2.03 y A1.02.-----

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-05-300/300-5681-2015 de fecha 06 de octubre de 2015) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial; Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0167A-12; Memoria Descriptiva del proyecto; Planos Arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas); Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades y Visto Bueno de Uso y Ocupación. Mediante oficio UDMLEC/NA/0044/2015, de fecha 15 de octubre de 2015, remitió copia simple de la documentación solicitada a excepción de los planos arquitectónicos.-----





Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5879-2015, de fecha 14 de octubre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado el día 21 de mismo mes y año, 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, 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 y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

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.-----

Al respecto, del reconocimiento de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se observó un cuerpo constructivo que cuenta con semisótano y 4 niveles de altura totalmente edificado y deshabitado.-----

Ahora bien, el predio de mérito se ubica al interior del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 27 de agosto de 2002 y le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, le recae la Norma para Impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa parcial que le asigna la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1978-SOT-757

Ahora bien, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, en la Norma de Ordenación Particular, establece que en toda la Demarcación Territorial, no se permitirá vivienda menor a 60 m², ahora bien, al aplicar la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Número de viviendas factibles
281.79 m ²	(superficie total del terreno por 0.70) 197.25 m ² equivalente al 70%	(superficie total del terreno por 0.30) 84.54 m ² equivalente al 30%	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 789.01 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 60 m ² = 13.15) 13 viviendas en 4 niveles de altura

En este sentido, el particular tramitó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBB-0167A-12, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
281.79 m ²	195.29 m ² (69%)	86.51 m ² (31%)	1,076.90 m ²	788.00 m ²	288.90 m ² (semisótano)	4 y 8 respectivamente

Al respecto, la construcción ejecutada en el predio ubicado en Calle Holbein número 101, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, no excede la zonificación aplicable al presente caso H/4/30.---

Resultado de la Investigación

- Al predio ubicado en Calle Holbein número 101, Colonia Noche Buena, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) y por Norma para Impulsar la construcción de vivienda en la zona del programa parcial Nápoles, Ampliación Nápoles, Noche Buena y Ciudad de los Deportes, le asigna la zonificación H/4/30 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 4 de 5



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1978-SOT-757

- Durante el reconocimiento de hechos se constató la existencia de un inmueble conformado por semisótano y 4 niveles de altura, totalmente edificado. -----
- Para los trabajos de obra nueva se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RBB-0167A-12, donde se asentó la construcción de 8 viviendas en 4 niveles de altura, lo que se apeg a la zonificación aplicable H/4/30.-----

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.-----

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.-----

JELN/WRB/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx