



Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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-2015-1523-SOT-572, 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 falta de permiso para llevar a cabo una obra nueva (...) misma que a la fecha ya cuenta con cuatro niveles cuando la zonificación es H/3 (...)" en el predio ubicado en calle Parral, número 54, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha once 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 Parral, número 54, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el veinticinco de junio de dos mil quince, mediante estrados. -----

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 inmediateces del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha diecisiete de junio de dos mil quince: "(...) se observa una construcción de tres niveles con mantas que refieren "Departamentos en venta, últimos disponibles, informes aquí (...) Durante la presente se observan a trabajadores al interior del predio, por lo que solicite la presencia del encargado (...) quien me informa que están realizando los acabados del último piso, toda vez que dichos departamentos se entregan en julio. Al respecto, se le notifica el oficio PAOT-





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

05-300/200-2430-2015. Es de señalar, que no se observa letrero con los datos de la obra (...) ya que la misma se encuentra en etapa de acabados (...). -----

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de octubre de dos mil quince: "(...) Se observa un inmueble de tres niveles, con balcones de vidrio en el segundo y tercer nivel, sin que tenga nomenclatura, ni letrero con los datos de la obra. No se observan indicios de actividades de construcción, sólo se observa un letrero que indica "Renta Abres inmobiliaria" y se aprecia que uno de los departamentos ya está habitado, toda vez que tiene cortinas y una mesa con dos sillas en el balcón, procedo a tocar en la caseta de vigilancia, sin que nadie me atienda (...)". -----

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. ----

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-05-300/300-2704-2015, de fecha veinticinco de junio de dos mil quince), informar si la obra cuenta con antecedente de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/17102/2015 de fecha veinte de agosto de dos mil quince, remitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 11649-151FUMA13 de fecha de expedición del dos de mayo de dos mil trece. -----

A la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3212-2015, de fecha diecisiete de julio de dos mil quince), informar si la obra objeto de investigación cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1757/2015 de fecha veintitrés de julio de dos mil quince, se remitió los oficios en los que emitió dictamen favorable para la fusión de los predios marcados con los números 52 y 54 de la calle Parral, así como para la demolición del predio Parral 54. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc.- (of. PAOT-05-300/300-2703-2015, PAOT-05-300/300-5034-2015 y PAOT-05-300/300-0747-2014, de fechas veinticinco de junio, catorce de septiembre y trece de noviembre 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





Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

Distrito Federal, Licencia de Fusión de predios y los antecedentes para cada uno de los predios fusionados, así como permitir la consulta de los expedientes de los predios fusionados. Mediante oficio DGODU/2061/2015 y 4.0.0.0.0.5. de fechas diez de julio y ocho de octubre de dos mil quince, se remitió la Licencia de Construcción Especial para demolición número 6/06/010/2014, Constancia de alineamiento y/o número oficial con folio 0234 y dictamen técnico de área de conservación patrimonial con número de oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1686/2013, así como la Licencia de Fusión número 046/2013. Asimismo, en fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, se realizó la consulta de expediente solicitada. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3211-2015, 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 mediante estrados correspondientes. -----

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. -----

Al respecto, de las constancias que integran el expediente al rubro citado se desprende que el predio objeto de la denuncia ubicado en calle Parral, número 54, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se fusionó con el predio de calle Parral, número 52, conforme a la Licencia de Fusión 046/2013 de fecha seis de diciembre de dos mil trece, con una superficie total de 630 m², por lo que de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1303 de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce, el número oficial de los predios fusionados es el de Parral, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

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





Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

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 un inmueble de tres niveles totalmente construido. -----

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, 20% 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	N° de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H 3/20 M	630	126	20	504	80	1,512.00	3	13

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 67919-151CELE14 de fecha de expedición del veinticuatro de octubre de dos mil catorce, mismo que se corroboró en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, permitiendo la construcción de hasta 13 viviendas con una superficie máxima de construcción de 1,512.00 m², en la totalidad del predio con superficie 630.00 m².-----

Asimismo, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en su modalidad de ampliación y modificación, con folio RCUB-025-2015 con vigencia del siete de abril de dos mil quince al siete de abril de dos mil dieciocho, en el que se autoriza la construcción de 13 viviendas en 03 niveles de altura, en una superficie de construcción de 1,511.16 m², de la cual la superficie que se amplía es 582.92 m², así como un área libre de 133.49 m² (21.19%), lo anterior en un predio de 630.00 m². De lo anterior se desprende la siguiente tabla: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	N° de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
CUZUS 67919-151CELE14	630.00	126	20	504	80	1,512.00	3	13



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

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. -----

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 de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc. -----

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. -----

JELN/MBC/EBP





Expediente: PAOT-2015-1523-SOT-572

Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RCUB-025-2015	630.00	133.49	21.19	496.51	78.81	1,511.16	3	13
--	--------	--------	-------	--------	-------	----------	---	----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Parral, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en su modalidad de ampliación y modificación, con folio RCUB-025-2015 el cual se apega a la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) aplicable al predio investigado. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia al momento de emitir la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en calle Parral, número 54, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc se fusionó con el predio de calle Parral, número 52, conforme a la Licencia de Fusión 046/2013 de fecha seis de diciembre de dos mil trece. Por lo que, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1303 de fecha veintinueve de agosto de dos mil catorce, el número oficial de los predios fusionados es el de Parral, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----
2. La construcción ubicada en calle Parral, número 52, colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% 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. -----
3. El proyecto investigado cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" en su modalidad de ampliación y modificación, con folio RCUB-025-2015, para la construcción de 13 viviendas en 03 niveles de altura, en una superficie de construcción de 1,511.16 m², de la cual la superficie que se amplía es 582.92 m², así como un área libre de 133.49 m² (21.19%), lo anterior en un predio de 630.00 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al predio.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia previamente a la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. -----

