4-IV-06

ACUSE

Norma M de la Sierra

EXPEDIENTE: PAOT-2006-206-SOT-74

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

México, Distrito Federal, a diecisiete de abril del dos mil seis

V I S T O para resolver el expediente citado al rubro dentro del procedimiento administrativo instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales, y ----------

R E S U L T A N D O ----------

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día veintidós de marzo del dos mil seis, una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales, manifiesta su inconformidad por "*la construcción que se realiza en la calle Cádiz No. 98, Colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez, y cuya edificación consta de 3 edificios con 6 pisos en cada una de sus torres, siendo que en nuestro Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente sólo están permitidos cinco pisos*".

S E G U N D O.- Que con fecha veinticuatro de marzo de dos mil seis, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumplió con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado a la persona denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/653/2006, notificado en fecha cuatro de abril del dos mi seis. ----------

T E R C E R O .- Que con fecha cinco de abril de dos mil seis, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por esta Entidad de fecha veintisiete de marzo del mismo año, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos en el lugar objeto de la denuncia, levantando el acta circunstanciada correspondiente, a través de la cual se constató la existencia de trabajos de construcción de un inmueble constituido de un sótano, semisótano y seis niveles, sobre un predio de veinticinco metros de frente por treinta y cinco metros de fondo aproximadamente, así como un letrero que indicaba los siguientes datos:

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

manifestación de construcción No. FBJ-047-2005 con fecha de vigencia del diez de enero del dos mil cinco al diez de enero del dos mil ocho. ----------

C U A R T O.- Que con fecha cinco de abril de dos mil seis, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, a fin de consultar el expediente abierto por la citada Delegación con motivo del proyecto de obra para el predio denunciado, derivado de lo cual se recibió copia simple de los siguientes documentos: ----------

Manifestación de Construcción Tipo "B" No. RBJB-0036-2005 de fecha de registro diez de enero del dos mil cinco, para obra nueva consistente en 33 viviendas, en un predio de 908.77 m^2 de superficie, en seis niveles, con una superficie total de construcción de 5,435.71 m^2, un área de desplante de 666.35 m^2 y un área libre de 229.92 m^2 equivalente al 25% del predio, con estacionamiento en sótano y semisótano para 70 vehículos, bajo la responsiva del Ing. Efrén Loza Hernández, Director Responsable de Obra N° DRO-1631. –

- Memoria descriptiva del proyecto. ----------

Constancia de alineamiento y número oficial folio N° 2768, expedido con fecha dieciséis de agosto de dos mil cuatro. ----------

Oficio de notificación N° CVU/0192/2005 de fecha diecinueve de julio de dos mil cinco, a través del cual el Coordinador de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez informa al propietario del predio ubicado en Cádiz N° 98, colonia Insurgentes Mixcoac, respecto a la falta de documentos y requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Escrito de desahogo de notificación de fecha diecinueve de agosto de dos mil seis, a través del cual el propietario del predio de referencia, remite al Coordinador de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez, la información y los documentos faltantes. ----------

Oficio N! 101.4/080/05 de fecha diecinueve de enero de dos mil cinco, a través del cual el Director de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal emite dictamen en materia de áreas de conservación patrimonial para el predio de Cádiz N° 98. ----------

Solicitud de Información al Instituto Nacional de Bellas Artes, de fecha tres de junio de dos mil cuatro, a través del cual se establece que el inmueble ubicado

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

en Cádiz N° 98, colonia Insurgentes Mixcoac, no se encuentra incluido en la relación del referido Instituto, de inmuebles con valor artístico. ----------

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio N° 48430, expedido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con fecha dieciséis de agosto de dos mil cuatro. ----------

---------- **C O N S D E R A N D O** ----------

I.- Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 2°, 5° fracciones I, IV, X y XXVIII, 6° fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, II, XII, XVI y XVIII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS, 30 BIS 1 y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV, y 12 fracciones I, II y XXI; y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 6° fracción IV y 11 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

II.- Que los hechos denunciados, consisten en la presunta violación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, por la construcción de un sexto nivel, uno más que los cinco autorizados, en el predio ubicado en Cádiz N° 98, colonia Insurgentes Mixcoac, Delegación Benito Juárez. ----------

Al respecto, derivado de la investigación de esta Subprocuraduría, se constató que la obra, consistente en seis niveles, semisótano y sótano de acuerdo al reconocimiento de hechos, cuenta con la Manifestación de Construcción Tipo "B", registrada el diez de enero del dos mil cinco por la Delegación Benito Juárez bajo el N° RBJB-0036-2005, para obra nueva consistente en 33 viviendas, en un predio de 908.77 m^2 de superficie, en seis niveles, con una superficie total de construcción de 5,435.71 m^2, un área de desplante de 666.35 m^2 y un área libre de 229.92 m^2 equivalente al 25% del predio, con estacionamiento en sótano y semisótano para 70 vehículos, bajo la responsiva del Ing. Efrén Loza Hernández, Director Responsable de Obra N° DRO-1631. ----------

Sobre el particular, es pertinente señalar que el predio ubicado en la calle de Cádiz N° 89, se encuentra ubicado en el ámbito de aplicación territorial del

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac, de acuerdo al cual le corresponde una zonificación H5/30 (habitacional, cinco niveles, con un 30% de área libre mínima). No obstante, tal como dispone el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades folio N° 48430 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, el proyecto hace uso de la Norma Particular de ese mismo Programa Parcial, denominada "Área libre de construcciones y recarga de aguas pluviales al subsuelo", el cual establece lo siguiente: ----------

> *"Con el propósito de estimular la permanencia de uso habitacional en la colonia, en predios con uso exclusivo habitacional plurifamiliar-más de dos viviendas en construcción vertical u horizontal- el área libre se puede disminuir en un tercio de la norma señalada por el cuadro anterior. Sin menoscabo de lo establecido para patios de iluminación y ventilación en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.* ***En estos predios se puede incrementar la altura de las edificaciones en un nivel más del permitido en la zonificación.***" ----------

Por lo anterior, al utilizar dicha norma el proyecto referido, le corresponde una zonificación H6/20 (habitacional, seis niveles máximos, 20% de área libre mínima), siempre y cuando el mismo consista en construcción de vivienda, por lo cual el proyecto manifestado por el particular no infringe el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac. ----------

Al respecto, cabe señalar que mediante el oficio de notificación N° CVU/0192/2005 de fecha diecinueve de julio de dos mil cinco, el Coordinador de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez informó al propietario del predio ubicado en Cádiz N° 98, colonia Insurgentes Mixcoac, que el proyecto ingresado y registrado bajo el número RBJB-0036-05 "*de acuerdo a su Certificado del Sistema de Información Geográfica, rebasa el número de niveles permitidos, no obstante hace alusión a una norma particular en ZEDEC, correspondiendo en la actualidad a un Programa Parcial, que de ninguna manera establece el número de niveles indicados en la Manifestación de Construcción*". ----------

De ello el propietario del predio de referencia, ingresó a la Delegación Benito Juárez, el escrito de desahogo de notificación de fecha diecinueve de agosto de dos mil seis, a través del cual informó al Coordinador de Ventanilla Única de la Delegación Benito Juárez, que "*se presenta original y copia para su cotejo del SIG*

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

y la misma Gaceta Oficial con fecha del 21 de julio de 2000 vigente al 21 de julio de 2006, debido a que el uso de suelo de este predio es HC5/30; sin embargo en dicho Plan Parcial para la colonia Insurgentes Mixcoac se nos permite construir un nivel más de lo permitido en la zonificación y reducir un tercio del área libre, permitiendo que el uso se convierta en H6/20 (es decir seis niveles de altura y 20% de área libre)", lo cual corresponde como ya se estableció, a lo dispuesto por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano aplicable.

III.- Que toda vez que el predio motivo de la denuncia se encuentra en un área de conservación patrimonial de acuerdo al Programa Parcial citado, dicho proyecto cuenta con dictamen en área de conservación patrimonial No. 101.4/080/05 de fecha diecinueve de enero del dos mil seis, expedido por la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

IV.- Resulta procedente señalar que de conformidad con el artículo 12 fracciones IV y VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Delegación Benito Juárez es la autoridad responsable de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de construcciones, ya que entre sus atribuciones está la de vigilar y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos, según lo establecido en el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

Igualmente, la Delegación Benito Juárez tiene la obligación de llevar a cabo las acciones que se requieran y en su caso iniciar oportunamente y concluir en los plazos establecidos para ello en los artículos 41 al 47 del Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal y demás disposiciones relacionadas, los procedimientos de verificación que se requieran para la aplicación y cumplimiento efectivo de las materias de su competencia, y en su caso, imponer las sanciones correspondientes, ejerciendo las facultades previstas en los artículos 39 fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 12 fracción VI y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y 3º fracciones VI, VII, X, XI, XII, XIII y XV y 244 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás disposiciones aplicables. ----------

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

Por lo anterior, dicha Delegación, al recibir el Aviso de Terminación de Obra, deberá corroborar que la obra terminada cumplió con el proyecto registrado, en los plazos señalados en el artículo 70 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y otorgar la autorización de uso y ocupación solamente en caso de que se cumplan todos los requisitos legales aplicables previstos en la legislación. ----------

Por lo anterior se concluye lo siguiente: ----------

a. La obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Cádiz N° 98, colonia Insurgentes Mixcoac, cuenta con Manifestación de Construcción registrada ante la Delegación Benito Juárez con N° RBJB-0036-05, para un inmueble de 6 niveles, semisótano y sótano, en una superficie de desplante de 75% del predio, para 33 viviendas y 70 cajones de estacionamiento, la cual hace uso de la Norma Particular de ese mismo Programa Parcial, denominada "Área libre de construcciones y recarga de aguas pluviales al subsuelo", por lo cual le corresponde al predio una zonificación H6/20 (habitacional, seis niveles máximos, 20% de área libre mínima), siempre y cuando el mismo consista en construcción de vivienda, por lo cual el proyecto manifestado por el particular no infringe el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac en cuanto a niveles construidos. ----------

b. No obstante lo anterior, la Delegación Benito Juárez al momento de recibir el Aviso de Terminación de Obra, deberá corroborar que la obra haya cumplido con el proyecto registrado, en los plazos señalados en el artículo 70 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y en su caso, otorgar la autorización de uso y ocupación, en caso de que se cumplan con los requisitos legales aplicables previstos en la legislación. ----------

Por lo anterior, es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

P R I M E R O.- Conforme a los motivos expuestos, se tiene por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la resolución, 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. ----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente. ----------

T E R C E R O.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. ----------

C U A R T O.- Hágase del conocimiento de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez la presente Resolución por ser de su interés. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6º fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal y 5° fracción IV del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado. ----------

LMH/XMT/MBC

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Norte, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302