



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

EXPEDIENTE: PAOT-2003/CAJRD-170/SOT-083

México, Distrito Federal; a seis de octubre de dos mil tres. -----

V I S T O para resolver el expediente administrativo de denuncia ciudadana número PAOT-2003/CAJRD-170/SOT-083, previsto en el Capítulo XII de la Ley Ambiental del Distrito Federal y en el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por el C. Miguel Ángel Ríos Soto; 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 once de junio de dos mil tres, y ratificada el mismo día, el C. Miguel Ángel Ríos Soto, denunció la construcción de un edificio de interés social de 4 niveles, ubicado en Mar Mediterráneo, número 186, colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, en contravención al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Miguel Hidalgo, toda vez que el uso permitido para dicha zona es H 3/30, asimismo, la referida construcción no se sujetó al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.-----

S E G U N D O.- Que con fecha veinte de junio de dos mil tres, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5º fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría; y 1º, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y III; y 25 del Reglamento de la Ley Orgánica antes citada, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que cumple con los requisitos previstos en la legislación aplicable; lo cual fue informado al denunciante, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/465/2003 notificado el día veinticinco de junio del dos mil tres.-----

T E R C E R O.- Que con fecha veinticinco de junio de dos mil tres, personal adscrito a esta Subprocuraduría, con fundamento en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica esta Procuraduría, y en cumplimiento del Acuerdo dictado por esta autoridad en fecha veinte de junio de dos mil tres, llevó a cabo una visita de reconocimiento de los hechos en el lugar denunciado, levantando al efecto acta circunstanciada de misma fecha, observándose la construcción de 4 niveles en el domicilio denunciado.-----

C U A R T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/460/2003, de fecha veinte de junio de dos mil tres, recibido el día tres de julio del mismo año, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 39 fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y 54 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, copia de la licencia de construcción que se otorgó para la edificación del conjunto habitacional en cuestión.-----



Q U I N T O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/675/2003, de fecha once de agosto de dos mil tres, recibido el día veintiséis de agosto del mismo año, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 49 fracción XVII del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal y 11 fracción XVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, copia del Certificado Único de Suelo Específico y Factibilidades, o en su defecto del Certificado de Zonificación para uso específico del predio denunciado.-----

S E X T O.- Que con fecha seis de agosto de dos mil tres, se recibió en esta Subprocuraduría oficio número DGODU/DDU/3618/2003, a través del cual la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo, remite a esta Subprocuraduría copia simple de la licencia solicitada, en la cual se autoriza la construcción del inmueble denunciado.-----

S É P T I M O.- Que mediante oficio D-96/DRPP/03/0893 de fecha veintiséis de agosto de dos mil tres, recibido el veintiocho del mismo mes y año, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitió a esta Subprocuraduría un informe del uso del suelo específico del predio denunciado.-----

O C T A V O.- Que mediante oficio número PAOTDF/SPOT/760/2003, de fecha dos de septiembre de dos mil tres, recibido el día doce de septiembre del mismo año, esta Subprocuraduría solicitó mayor información a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto a la zonificación del mismo predio.-----

N O V E N O.- Que mediante oficio SAC/00.02.01.00/4597 de fecha primero de octubre de dos mil tres, recibido el tres de octubre del mismo año, la Subdirección de Acreditación y Certificados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remite a esta Subprocuraduría respuesta del oficio número PAOTDF/SPOT/760/2003, informando que se detectó la expedición del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico folio 32542, de fecha dos de diciembre de dos mil dos, emitido con base en la Resolución Definitiva de fecha veintiuno de octubre de dos mil dos.-----

-----C O N S I 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 1º, 2º, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1º, 3º, 5º fracciones I, III, V, XII, 6º fracción IV y 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1º, 5º fracción IV, y 12 fracciones I, II, III, XVIII y XXI; y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y 6º fracción IV, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal.-----



Asimismo, que para tales fines se asigna a esta Procuraduría, en el artículo 5º fracciones I, III y XI del segundo de los ordenamientos citados, la atribución de atender las denuncias relativas a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; conocer e investigar los actos, hechos u omisiones relacionados con esos supuestos, y asimismo, celebrar toda clase de actos jurídicos que se requieran para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

II. Que de las actuaciones realizadas por esta autoridad para investigar los hechos denunciados, consistentes en el reconocimiento de los mismos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día veinticinco de junio del dos mil tres, “se observó una construcción de 4 niveles, con un área libre al frente del predio de aproximadamente 400 m², encontrándose en el interior dos personas haciendo trabajos de albañilería, sin observarse árboles dentro del predio, [datos que constan en el acta levantada]”.-----

III. Que de acuerdo a los oficios número D-96/DRPP/03/0893 de fecha veintiséis de agosto de dos mil tres, de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y SAC/00.02.01.00/4597 de fecha primero de octubre de dos mil tres, emitidos por la Subdirección de Acreditación y Certificados de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, documentales públicas que conforme al artículo 327 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son valoradas en términos del artículo 403 del Código citado, se señala que para el inmueble ubicado en Calle de Mar Mediterráneo No. 182, Col. Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, se detectaron tres certificados de Zonificación de Uso de Suelo Específico.-----

El primero certificado es de fecha treinta de agosto de dos mil, con folio número 42916, que “determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: H3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo HABITACIONAL en una superficie de 3032.24 m² aparece como prohibido.--

El segundo certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico corresponde al folio número 10402, de fecha veintidós de febrero de dos mil uno, el cual determina que el inmueble de referencia se localiza en zonificación: H3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo HABITACIONAL en una superficie de 2784.05 m² aparece como prohibido.-----

El tercer certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico corresponde al folio número 32542, de fecha dos de diciembre de dos mil dos, el cual se emitió con base en la resolución definitiva de fecha veintiuno de octubre de dos mil dos, signada por el Director General de Desarrollo Urbano.-----

Dicha resolución se emitió en virtud de que el Arquitecto David Ricardo Cervantes Peredo, Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, solicitó la revisión y



dictamen de procedencia para el proyecto de 48 viviendas de interés social y/o popular en la que se rescata y se integra como parte del conjunto arquitectónico la edificación de carácter patrimonial en 2 niveles al frente del predio, en donde el proyecto citado proporciona un área libre del 37.3% y 6 cajones de estacionamiento. Por lo que se requiere incrementar un nivel adicional sobre nivel de banqueta en dos de las edificaciones del proyecto, para satisfacer esta demanda.-----

Asimismo, por encontrarse en área de Conservación Patrimonial, la Dirección de Sitios Patrimoniales y Monumentos, mediante el oficio No. 101.4/04006/02 de fecha 7 de mayo del 2002, suscrito por el Arq. José Luis Figueroa Noriega, emitió dictamen favorable, para la construcción del proyecto de vivienda de interés social y/o popular.-----

Por lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió resolución definitiva con fecha veintiuno de octubre de 2002, donde resuelve:

“PRIMERO.- Esta Dirección General de Desarrollo Urbano, considera factible permitir la construcción de un conjunto de 48 viviendas de interés social y/o popular, en el predio ubicado en calle Mar Mediterráneo No. 186, Colonia Popotla, Delegación Miguel Hidalgo, con el objeto de permitir la rehabilitación de la edificación de carácter patrimonial existente, integrándola al conjunto arquitectónico permitiendo un nivel adicional en dos de los 3 edificios del conjunto de vivienda propuesto,, (sic) siempre y cuando no se rebase la superficie de construcción del proyecto, estimada en 2, 636.74 m² y se proporcione una área libre libre del 3703 % y 6 cajones de estacionamiento, bajo las siguientes condiciones:

- a).- Respetar la fachada de la edificación de carácter patrimonial existente.
- b).- Obtener el Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes.”-----

Por lo anterior, si bien el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos noventa y siete, establece que el uso de suelo para el predio denunciado corresponde a H 3/30 (habitacional con 3 niveles máximos y 30% de área libre), lo cierto es que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, prevé la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, a través de la cual se podrá incrementar la intensidad de construcción de los predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia, adquiriéndose mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble.-----

Por lo tanto, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió resolución aprobando la transferencia de potencialidad para el predio denunciado, es decir, el potencial de desarrollo excedente del inmueble ya existente, se relocalizó dentro del predio en proyecto, para poder incrementar el nivel adicional requerido; por lo que a



dicho documento público se le concede pleno valor probatorio en términos del artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; por tanto, se concluye que no existen elementos que determinen violaciones a la normatividad relativa al desarrollo urbano.-----

IV. Que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, propietario del inmueble ubicado en Mar Mediterráneo No. 186, Colonia Popotla Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con la licencia de construcción No. 11/VUON345/11/2002 de obra nueva para habitación plurifamiliar en condominio para 48 viviendas de interés social en 4 niveles, en una superficie total construida de 2,636.74 m², proporcionando 6 cajones de estacionamiento en planta baja, expedida el día diecinueve de diciembre de dos mil dos, por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo.-----

Para la expedición de la licencia de referencia, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal presentó Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio No. 1457/2002, del día treinta y uno de mayo de dos mil dos; Certificado de Zonificación: Uso Específico con folio No. 32542, expedido el veintiséis de junio de dos mil dos; Visto Bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes No. 1144-C/561, del seis de diciembre del dos mil uno; Dictamen y/o autorización de Sitios Patrimoniales No. 101.4/00406/2002 de fecha siete de mayo de dos mil dos; Recibo de orden de pago de derechos No. 286, con el importe de \$39,023.75 (treinta y nueve mil veintitrés pesos con setenta y cinco centavos); recibo de régimen de condominio No. 2862 con un importe de \$19,511.88 (diecinueve mil quinientos once pesos, con ochenta y ocho centavos) e Impacto Ambiental No. SMA/DGRGAASR/DIR/1765/02 del día nueve de octubre de dos mil dos.-----

Por lo anterior, no existen violaciones al Reglamento del Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, propietario del inmueble denunciado, cuenta con la licencia de construcción correspondiente, quien para su obtención presentó toda la documentación necesaria en términos de la legislación aplicable, para la expedición de la licencia referida.-----

Por tanto, al no existir elementos de prueba de los que se desprenda alguna violación a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial, es procedente tener por concluido el procedimiento iniciado en esta Procuraduría con motivo de la presente denuncia, al concluirse que:

- a) No existen violaciones a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, toda vez que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, emitió resolución administrativa, en la que se autoriza la transferencia de potencialidad para el predio denunciado, a través de la relocalización dentro del predio en proyecto, del potencial de desarrollo excedente del inmueble ya existente.-----



- b) No existen violaciones al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en virtud de que el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, propietario del inmueble denunciado, cuenta con la licencia de construcción correspondiente.-----

Por lo que, es de resolverse y se-----

-----**RESUELVE**-----

PRIMERO.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal expidió el certificado de zonificación de uso de suelo específico para el predio denunciado, en el que se determina que se permite la construcción del conjunto de 48 viviendas de interés social y/o popular, con el objeto de permitir la rehabilitación de la edificación de carácter patrimonial existente, integrándola al conjunto arquitectónico, permitiendo un nivel adicional en dos de los tres edificios del proyecto de vivienda propuesto, lo cual se hizo del conocimiento del C. Miguel Ángel Ríos Soto, por lo que téngase por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la presente Resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos del denunciante, para que en el momento en que conozca 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.-----

TERCERO.- Notifíquese el presente acuerdo al denunciante, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.-----

Así lo proveyó y firma 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 5º, fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 5º fracción IV, 12 fracciones I, II y III del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado.

LMH/REMG/ELM/EGGH