# RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de marzo de dos mil once.

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 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 III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-1945-SPA-930, relacionados con los hechos presentados ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

## ANTECEDENTES

Con fecha 27 de agosto de 2010, el ciudadano Rubén Pesquera Roa, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados públicos, denuncia ante esta institución que:

> *(...) el predio (...) número (...) 72-B (el número real sería el 70, ya que está entre los marcados con 68 y 72-A (...) entre las calles de Montevideo y Lindavista. Está construyendo un edificio de cuatro pisos siendo que el uso del suelo es H3/20. Por otra parte, tienen volados habitables; lo que resulta evidente, ya que no se trata ni de balcones o terrazas: son extensiones de los cuartos que dan a la calle. No hay ninguna manifestación de obra (...)*

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT-05-300/200-2776/2010 del 8 de septiembre de 2010, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales bajo el expediente número PAOT-2010-1945-SPA-930; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 20 de septiembre de 2010 mediante correo electrónico, acusando de recibido la persona denunciante por ese medio en la misma fecha.

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo de Admisión PAOT-05-300/200-2776/2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Protección Ambiental realizó el primer reconocimiento de los hechos el 21 de septiembre 2010, constatando que:

> *(...) desde el espacio público, calle Santiago entre la avenida Montevideo y calle Lindavista, Colonia Tepeyac Insurgentes, nos dirigimos al predio número 70 objeto de la presente indagatoria, donde se constató la construcción de una obra nueva de cuatro niveles incluyendo planta baja, al parecer departamentos en condominio; la obra se encuentra en un avance de aproximadamente ochenta por ciento, se observan trabajadores de la construcción en diversas labores de albañilería principalmente relacionadas con los acabados de los departamentos; no se observa anuncio que indique el tipo de obra que se construye ni los datos de la manifestación de*

*construcción respectiva. Se realizó inspección ocular al inmueble comprobando que la fachada presenta volados hacia la calle de aproximadamente cincuenta centímetros a partir del segundo nivel, por las características físicas son extensiones de las habitaciones; así también se constató que la losa del último nivel tiene varillas salidas para extensión de castillos, evidencia de que se pretenden construir más niveles (...)*

Mediante oficio número PAOT-05-300/210-2118/2010 del 21 de septiembre de 2010, esta entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero instrumentara visita de verificación en materia de construcción e informara si la obra objeto del presente instrumento, contó con la manifestación de construcción y si el proyecto cumple con la normatividad particular de esa colonia y con lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la zona donde se ubica, respecto al número de niveles y área libre, así como si cuenta con el certificado de uso de suelo que avale las características de lo construido, informando del resultado de la misma y se actúe conforme a derecho.

Mediante oficio número PAOT-05-300/210-2119/2010 del 21 de septiembre de 2010, esta unidad administrativa solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informara si la obra nueva en construcción cuenta con registro de manifestación de construcción y si el proyecto cumple con la normatividad territorial para esa colonia y con lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, asimismo si adjuntó algún certificado de uso de suelo, enviando en su caso, copia certificada de la manifestación referida y del documento que se proporcionó para acreditar el uso del suelo; de no ser así, se instrumentara una visita a la brevedad posible e informara del resultado de su actuación.

El 7 de octubre de 2010, se recibió en esta entidad el oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2796/2010 del 4 de octubre de 2010, signado por la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, mediante el cual se informó lo siguiente:

*(...) se procedió a verificar si en los archivos que obran en esta Subdirección, existe un registro de manifestación de construcción tipo "A" "B" y "C" para el inmueble arriba mencionado en los años 2005 al 2010, no encontrándose antecedente alguno. Derivado de lo anterior, se procedió a solicitar al Subdirector de Verificación y Reglamentos de esta Delegación, se inicie un procedimiento de Verificación Administrativa a la construcción en proceso (...)*

Mediante oficio número PAOT-05-300/210-2520/2010 del 21 de octubre de 2010, esta unidad administrativa hizo del conocimiento de la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero lo señalado en el párrafo anterior, reiterando la solicitud de instrumentar la visita de verificación correspondiente en materia de construcción.

Mediante oficio PAOT-05-300/210-2521/2010 del 21 de octubre de 2010, esta entidad informó a la persona denunciante el avance de la investigación realizada sobre los hechos motivo de su denuncia, el oficio fue notificado vía correo electrónico el 27 de octubre de 2010, acusando de

recibido mediante este medio en la misma fecha.

En seguimiento, el día 3 de diciembre de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Protección Ambiental llevó a cabo el segundo reconocimiento de hechos observando lo siguiente:

> *(...) nos ubicamos frente al predio número 70 objeto de la presente indagatoria, donde se observó que la construcción de cuatro niveles incluyendo planta baja fue terminada; se observan algunos muebles en el interior de las habitaciones del segundo piso, evidencia de que los departamentos están empezando a ser ocupados; no se observa anuncio que indique el tipo de obra que se construye ni los datos de la manifestación de construcción respectiva; la fachada tiene volados hacia la calle de aproximadamente cincuenta centímetros a partir del segundo nivel, invadiendo el espacio público e incumpliendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. (...)*

Mediante oficio número PAOT-05-300/210-0176/2011 del 11 de enero de 2011, dirigido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, esta entidad reiteró la solicitud de instrumentar visita de verificación en materia de construcción e informara la situación jurídica de la obra de referencia; en caso de que no se haya realizado se llevara a cabo a la brevedad informando del resultado de la misma y se actuara conforme a derecho.

El 31 de enero de 2011, se recibió en esta entidad copia del oficio número CIGAM/SQDR/0133/2011 del 21 de enero de 2011, dirigido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, signado por la Contraloría Interna en esa demarcación, mediante el cual le refiere:

> *(...) me refiero a la copia de conocimiento del oficio número PAOT-05-300/210-0176-2011, del 11 de enero de 2011, por medio de la cual la (...) Directora de Atención e Investigación de Denuncias Ambientales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remitió a usted el último recordatorio, a efecto de que lleve a cabo una visita de verificación en materia de construcción con carácter de urgente (...) agradeceré girar sus instrucciones a quien corresponda, a fin de no incurrir en responsabilidades, para atender a la brevedad la solicitud por parte de la Procuraduría (...)*

El 4 de febrero de 2011 se recibió en esta unidad administrativa el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/0120/ 11 del 31 de enero de 2011, mediante el cual la Subdirección de Verificación adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que:

> *(...) Con fecha 28 de enero de 2011 esta autoridad administrativa emitió orden de visita de verificación para el predio que nos ocupa, correspondiéndole el número de expediente: SV/INVEA/O/010/11, orden que fue ejecutada el mismo día de su emisión, imponiéndose el estado de Suspensión de los Trabajos de construcción por lo que una vez que se agote el procedimiento, se emitirá la resolución administrativa que en derecho proceda (...)*

El 15 de febrero de 2011, personal adscrito a esta entidad realizó el tercer y último reconocimiento de hechos constatando lo siguiente:

> *(...) frente al predio número 70 objeto de la presente indagatoria, se observó que la construcción de cuatro niveles incluyendo planta baja y cero por ciento de área libre fue sujeta a procedimiento administrativo por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la* [Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero], *al cual recayó la suspensión de trabajos, actividades y servicios; se observan ocho sellos colocados en los accesos de la planta baja del inmueble; se realizó inspección ocular circundante al edificio constatando que rebasa de manera significativa el número de niveles permitidos y por las características físicas en la azotea se pretende construir un nivel más al observar muros, columnas y castillos en obra negra (...)*

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el escrito de denuncia se señala la construcción de un edificio de cuatro pisos siendo que el uso del suelo permitido es H3/20; la obra tiene volados en su frente que son extensiones del inmueble; no existe anuncio que refiera las características de la obra y los datos de la manifestación de construcción.

Al respecto y como consta en lo registrado durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal de esta entidad al sitio de referencia el día 11 de septiembre de 2010, se constató la construcción de la obra nueva objeto del presente instrumento con un avance del 80% aproximadamente y se conforma de 4 niveles incluyendo la planta baja, se observa la extensión de la fachada invadiendo el espacio público y a trabajadores en actividades de acabados en el interior del inmueble.

Como quedó referido anteriormente y con la finalidad de conocer el estado que guardaba la obra objeto de la presente indagatoria con respecto a si cuenta con los permisos y autorizaciones correspondientes para su ejecución, esta entidad solicitó en tiempo y forma a las diferentes unidades administrativas involucradas en el caso, se pronunciaran al respecto, debido a que, como se señaló en el párrafo anterior, se constató la construcción de la obra.

### En Materia de Ordenamiento Territorial - Manifestación de Construcción

Como quedó referido el 7 de octubre de 2010, la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informó que es sus archivos no existe registro de manifestación de construcción alguna para la obra de referencia, por lo que solicitó la verificación administrativa correspondiente a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Delegación.

Por lo señalado anteriormente, el propietario del inmueble en construcción incumplió el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en específico el artículo 48 que a la letra dice:

*(...) Para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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.*

Como quedó registrado el 4 de febrero de 2011, la Subdirección de Verificación adscrita a la Dirección Jurídica de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informó a esta entidad que el 28 de enero de 2011 emitió Orden de Visita de Verificación para el predio de referencia, orden que fue ejecutada el mismo día y a la cual recayó la imposición de Suspensión de Trabajos de Construcción, encontrándose en la etapa de calificación para la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente.

En seguimiento y con la finalidad de constatar lo referido en el párrafo anterior, personal de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental realizó el segundo reconocimiento de hechos el 15 de febrero de 2011 constatando la colocación en la planta baja de ocho sellos de suspensión de trabajos.

**Certificado de Zonificación y Uso del Suelo Especifico y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y Factibilidades.**

**Uso del suelo**

El 12 de agosto de 2010, fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la versión 2010 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.

De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en comento al predio objeto del presente instrumento le aplica la zonificación H3/20 (habitacional 3 niveles y 20 % de área libre); la obra ejecutada no corresponde a la zonificación antes descrita ni en los niveles ni en la superficie de área libre, por lo que es evidente que se violenta el uso del suelo permitido ya que la obra, de acuerdo al último reconocimiento de hechos, actualmente se encuentra conformada por 4 niveles incluida la planta baja. Por las características físicas en la azotea, se estaba construyendo un quinto nivel al observar muros, columnas y castillos en obra negra, no se observa área libre en el predio.

A la fecha de la emisión del presente instrumento, no se ha recibido pronunciamiento alguno por parte de las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de la de la Delegación Gustavo A. Madero, a nuestras solicitudes de informe respecto a si el proyecto cumple con la normatividad particular de esa colonia y lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente.

Por lo anterior, para esta entidad la obra objeto de la presente indagatoria no contó o no cuenta con la documentación que respalde su legal construcción, por lo que es responsabilidad plena de la autoridad delegacional concluir el procedimiento administrativo que conforme a derecho proceda en contra del infractor, así como vigilar y hacer cumplir la normatividad territorial y ambiental, y demás ordenamientos jurídicos aplicables al caso.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Quedó comprobada la realización de la obra en construcción que se encuentra en etapa de terminación ubicada en el predio con domicilio calle Santiago número 70 (o presuntamente 72-B), entre. Colonia Tepeyac Insurgentes, Delegación Gustavo A. Madero.

- La obra en comento no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, ni con Certificado y/o Constancia en cualquiera de sus modalidades que avalen la legalidad de la obra.

- De acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero vigente desde el año 2010, al predio donde se ubica la obra le corresponde la zonificación H3/20 (Habitacional 3 niveles, 20% de área libre) por lo que la obra que se construyó incumple de manera significativa la zonificación al realizarse 5 niveles con 0% de área libre y mucho más de los metros construidos permitidos.

- La obra en construcción fue sujeta a procedimiento administrativo por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero recayendo la "SUSPENSIÓN DE TRABAJOS, ACTIVIDADES Y SERVICIOS", permaneciendo dicha suspensión hasta la fecha de la emisión del presente instrumento.

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 actua, por lo que el 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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:----------

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

**PRIMERO.-** Se instruye al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero a concluir el procedimiento administrativo de verificación domiciliaria en materia de construcción iniciado al predio objeto del presente instrumento, actúe conforme a derecho corresponda e informe a esta entidad en el momento procesal oportuno del resultado de su actuación; así como cumplir cabalmente el artículo 124 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el cual señala que, son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, el velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas.

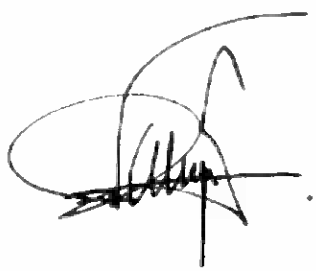
**SEGUNDO.-** La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero con fundamento en artículo 246 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal no deberá registrar manifestación alguna, así como abstenerse de otorgar autorización para la ocupación del inmueble hasta no haberse subsanado todas las irregularidades en que incurre el proyecto.

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia Ambiental de esta Subprocuraduría de Protección Ambiental de esta Procuraduría, para su seguimiento hasta el cumplimiento pleno de los Resolutivos del presente instrumento.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Contraloría Interna de la Delegación Gustavo A. Madero, aspa como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno u de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Gustavo A. Madero.

Así lo proveyó y firma por duplicado, Mónica Viétnica Alegre González, Subprocuradora de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.



C.C.P. **Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

MVAG/RCGF/JBB/igp