



Expediente: PAOT-2015-2878-SOT-1159
Y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 MAR 2016

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 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 de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2878-SOT-1159 y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 12 y 14 de octubre de 2015, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por la obra ubicada en Villa Cacama, número 48, colonia Villa Aragón, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de octubre de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-2878-SOT-1159
Y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató una construcción (obra nueva) consistente en **cuatro niveles**, se constataron trabajos recientes de construcción, y en la fachada no se observó letrero de manifestación de construcción y datos de la obra. ---

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6344-151CAFE14 de fecha 17 de febrero de 2014, para uso de suelo habitacional, con una superficie máxima de construcción 294.00 m², número máximo de viviendas permitidas es hasta 01 (uno) vivienda. -----

En ese sentido, se giró oficio al propietario y/o encargado de la obra objeto de denuncia, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta. -----

Es de señalar que, personal de esta Unidad Administrativa, realizó búsqueda en la herramienta digital Google Mapas, en su función Street View, constatando que el predio objeto de denuncia desde el año 2008 hasta el 2014 existía un predio baldío, delimitado con tapiales metálicos (imagen 1), y actualmente se edifica un inmueble de 4 niveles (imagen 2). -----



Imagen 1. Marzo de 2014, Google Maps.



Imagen 2. Marzo 2016, Reconocimiento de hechos por personal de la PAOT.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (número de niveles y porcentaje área libre), toda vez que el inmueble objeto de denuncia se encuentra rebasando por un nivel y se presume no cumple con el 30% de área libre que le aplica la zonificación conforme al Programa Delegacional en comento. -----

Respecto a los trabajos de construcción, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con Manifestación de Construcción para la obra en comento; por lo que la Subdirección de Licencias e Infraestructura Urbana informó que no cuenta con antecedentes para el inmueble en comento. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

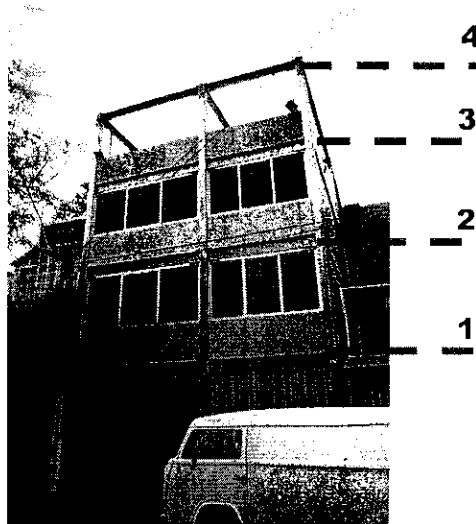
Al. Blanca S. L. de C.V. (C. Madero)
C. Madero, C. Madero

10/03/2016
10/03/2016



Expediente: PAOT-2015-2878-SOT-1159
Y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164

En conclusión, se determina que el proyecto ejecutado **excede en un nivel** la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, así mismo, que el proyecto ejecutado **no contó con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción, transgrediendo disposiciones en materia de ordenamiento territorial, particularmente a los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----



*Reconocimiento de hechos por
personal adscrito de la PAOT*

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero instrumentar la visita de verificación en materia de construcción toda vez que los trabajos de obra se ejecutaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción respectivamente; por lo que corresponde a dicha Dirección General, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la demolición del nivel excedente, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, 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 de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----





Expediente: PAOT-2015-2878-SOT-1159
Y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en calle **Villa Cacama, número 48, colonia Villa Aragón, Delegación Gustavo A. Madero**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda por cada 100m² de terreno).

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 6344-151CAFE14, de fecha 17 de febrero de 2014, para uso de suelo habitacional, con una superficie máxima de construcción de 294.00 m², número máximo de viviendas permitidas hasta 01 (una) vivienda. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción (obra nueva), de un inmueble de 4 niveles, desplantado presumiblemente en la totalidad del predio, no se observó letrero de manifestación de construcción con los datos de la obra. -----
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, toda vez que **la obra ejecutada, excede por un nivel la zonificación conforme al Programa Delegacional de referencia, así como por no contar con Registro de Manifestación de Construcción**, de conformidad con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (número de niveles y porcentaje de área libre), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, considerando la demolición del nivel excedente, y enviar a esta unidad administrativa el resultado de su actuación. -----
6. En razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en calle Villa Cacama, número 48, colonia Villa Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, con número de cuenta catastral 163_202_41; procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables. -----

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 el resultado de la





Expediente: PAOT-2015-2878-SOT-1159
Y acumulado PAOT-2015-2891-SOT-1164

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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero y al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. --

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 triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EMIG/ICP/MAZA

