

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2017

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 fracciones 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-2017-956-SOT-432, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de abril de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Andador 12 número 448, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de abril de 2017.-----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS

Derivado de la información remitida por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, se tiene que el domicilio correcto es el ubicado en Calle 12 s/n, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, por lo que se investigó y se resuelve por ese domicilio.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX 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 (zonificación), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.-----

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción, consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo conformado por 4



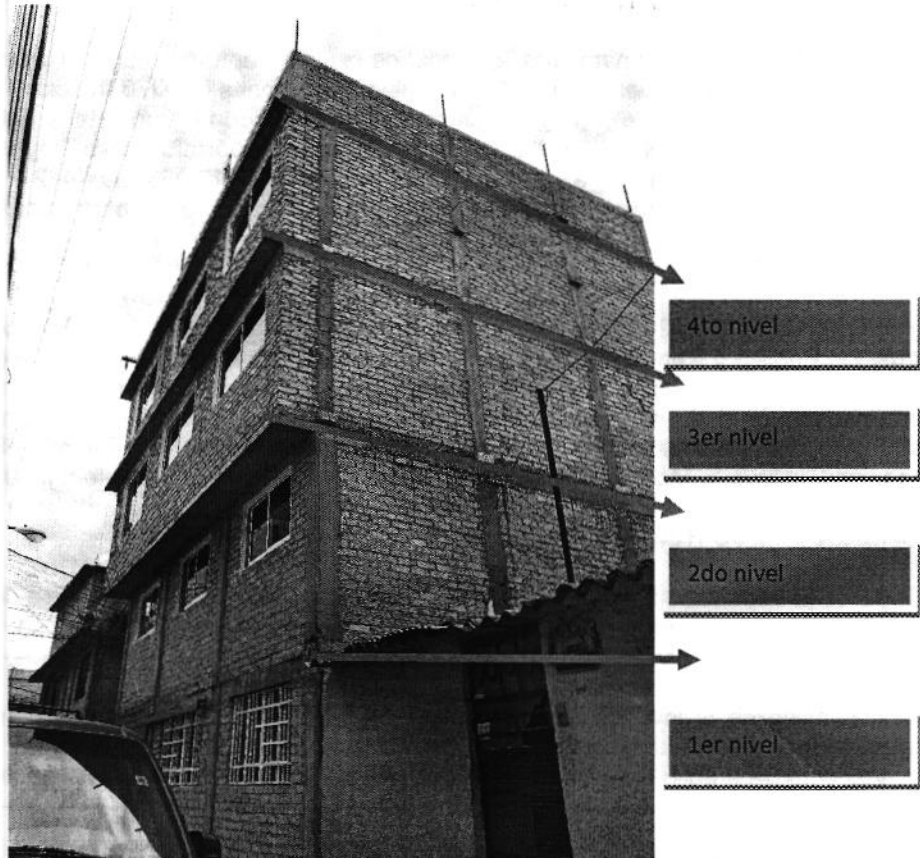
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5255 0780, ext. 13621
Página 1 de 5

Expediente: PAOT-2017-956-SOT-432

niveles; asimismo, no se observa área libre, toda vez que se desplanta en la totalidad de la superficie del predio y no se exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----



PAOT: RH 17/08/17

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica con número de folio PAOT-2017-498-DEDPOT-345, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: -----

"(...)

Del análisis del plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero; se obtiene que la zonificación que le aplica al predio ubicado en Andador 12 número 448 (esquina con Avenida de las Palmas) y/o Avenida de las Palmas 138 (esquina con Andador 12), Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, es Habitacional Con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de terreno.-----



Asimismo, de la consulta en el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y Densidad M: una vivienda por cada 50 m² de terreno).-----

Por otro lado, existen restricciones en cuanto a densidad e intensidad de construcción, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, refiere 01 viviendas y 30% de área libre, en proporción a la superficie del predio; asimismo, al aplicarse en el predio la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, no es susceptible de aplicar dicha norma, toda vez que de los reconocimientos de hechos, se constató que el cuerpo constructivo se desplantó en la totalidad del predio.-----

Del reconocimiento de hechos se desprende que en el predio objeto de investigación se realizaron trabajos de construcción de hasta el momento 4 niveles, sin observar área libre ni restricciones, toda vez que la obra se desplanta en la totalidad del predio.-----

En conclusión, la obra que se ejecuta en el predio, excede en un nivel la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, no se observa área libre ni restricciones.-----

(...)"

Lo anterior, se hizo de conocimiento a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que realizara visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre); por lo que en fecha 19 de mayo del año en curso, ejecutó la orden de visita de verificación administrativa con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1357/2017, remitiendo las constancias derivadas de dicha visita a la Dirección de Calificación "A" de ese Instituto, por lo que le corresponde, imponer las medidas cautelares y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad en los artículos 67 y 248 fracción IX del reglamento de construcciones para la Ciudad de México, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación de la obra nueva conformada por un cuerpo constructivo de **4 niveles, rebasa en un nivel los permitidos** conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción, consistentes en la edificación de un inmueble conformado por 4 niveles; asimismo, no se observa área libre, ya que presuntamente se desplanta en la totalidad de la superficie del predio, de igual forma, no se observa exhibido letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----

En este sentido, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Sin respuesta.-----

De todo lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las



Expediente: PAOT-2017-956-SOT-432

medidas cautelares, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que el proyecto en ejecución se realiza aparentemente sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. Sin respuesta.-----

Así mismo corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, en caso de que el desarrollador presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En conclusión el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio objeto de la investigación, no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción por parte de la Delegación Gustavo A. Madero.-----

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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle 12 s/n, Colonia San José Ticomán, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en la Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una edificación de **4 niveles**; no cuenta con área libre, toda vez que presuntamente se desplanta en la totalidad del predio. -----
3. El proyecto de construcción que se ejecuta en el predio objeto de denuncia excede en 1 nivel, los permitidos, conforme a la zonificación que establece el Programa Delegacional antes referido.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/1357/2017, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como valorar la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
5. El proyecto en ejecución **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo que incumple con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, en caso de que el desarrollador presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la



Expediente: PAOT-2017-956-SOT-432

obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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 misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias e informar a esta entidad el resultado de su actuación.-----

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 al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



FMG/WPB/PAOT/SABE




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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13621
Página 5 de 5

