



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 MAR 2015

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-2015-2315-SOT-914 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Progreso número 409, colonia Industrial, delegación Gustavo A. Madero, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante 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 (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Sin embargo, derivado de la constancia de alineamiento que obra en el expediente, se desprende que el número oficial del inmueble investigado es el 26 de la calle Progreso, Colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero. -----

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) y Área de Conservación Patrimonial

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de una obra en etapa de acabados de 4 niveles de altura y planta baja es decir 5 niveles en total, sin observarse letrero de obra. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al inmueble ubicado en calle Progreso número 26, colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HM /4/20/A (habitacional mixto, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33 m²), mismo que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial. -----

De conformidad con la zonificación que le aplican al predio objeto de denuncia, se desprende lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie max de construcción	Niveles sobre banquetta	Número de viviendas
HM 4/20/A	257.75 m ²	206.2 m ² 80%	51.55 m ² 20%	824.8 m ²	4	8

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se desprende que el predio objeto de la denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15926-151MOFR15, expedido el 12 de marzo de 2015, el cual certifica la zonificación señalada para el predio investigado en el Programa Delegacional antes referido, adicionalmente indica que con base al oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0213/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, emitió "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO" donde se determina factible la aplicación de la **Norma de Ordenación Particular para el Incremento de la Altura y Porcentaje de Área libre**, la eliminación de las restricciones laterales y posteriores, **y la aplicación del numeral 6.2.3 de Fomento, respecto a los Niveles de Construcción para Estacionamiento** en lo referente a **que no cuantifica para el potencial construcción por encima del nivel de banquetta, para la construcción de 8 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles), incluye la planta baja para estacionamiento**, toda vez que no sobrepasa el CUS (824.8 m² superficie máxima de construcción cuantificable permitida), condicionada a no modificar el área libre de 55.34 m².-----

Asimismo, el predio investigado cuenta con Dictamen técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en materia estrictamente de conservación patrimonial al proyecto de construcción de obra nueva para 8 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles) con una altura a partir del nivel medio de banquetta de 13.50 metros y superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,012.05 m². -----





Derivado de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en calle Progreso número 26, colonia Industrial, Delegación Gustavo A. Madero, se apeg a lo permitido el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15926-151MOFR15 de fecha 12 de marzo de 2015 a la zonificación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de una obra en etapa de acabados de 4 niveles de altura y planta baja, no observándose letrero de obra.-----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva folio RGMB/0031/2013, con fecha de recepción 28 de agosto de 2013 y vigente al 28 de agosto de 2015, así como Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación folio 0014/2015, con fecha de recepción 12 de mayo de 2015 y vigente al 12 de mayo de 2016, para un proyecto consistente en lo siguiente:-----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Número de viviendas
257.75 m ²	202.41 m ² 80%	55.34 m ² 21.47%	1,101.53 m ² (809.12 m ² cuantificable y 202.41 m ² para estacionamiento)	5	8

En razón de lo descrito anteriormente, el predio objeto de la denuncia cuenta con Registros de Manifestación de Construcción tipo B (obra nueva) folio RGMB/0031/2013 y ampliación folio 0014/2015, en base al Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15926-151MOFR15 de fecha 12 de marzo de 2015, los cuales se apeg a la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, al recibir Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B (ampliación) con número de folio 0014/2015.-----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados en Calle Progreso número 26, colonia Industrial, delegación Gustavo A. Madero por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de una obra en etapa de acabados de 4 niveles de altura y planta baja es decir 5 niveles de altura, sin observarse letrero de obra. -----
2. Al inmueble ubicado en Calle Progreso número 26, colonia Industrial, delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación le corresponde la zonificación HM /4/20/A (habitacional con comercio en planta, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad alta, una vivienda por cada 33 m²), mismo que se encuentra en Área de Conservación Patrimonial.-----
3. El inmueble investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 15926-151MOFR15, expedido el 12 de marzo de 2015, en el cual certifica las zonificaciones señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Gustavo A. Madero, adicionalmente indica que con base al oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0213/2015 de fecha 25 de febrero de 2015, emitió "DICTAMEN DE APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD DE USO DE SUELO O DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO" donde se determina factible la aplicación de **la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de la Altura y Porcentaje de Área libre, la eliminación de las restricciones laterales y posteriores, y la aplicación del numeral 6.2.3 de Fomento, respecto a los Niveles de Construcción para Estacionamiento** en lo referente a **que no cuantifica para el potencial construcción por encima del nivel de banquetta, para la construcción de 8 viviendas en 5 niveles (P.B + 4 niveles), incluye la planta baja para estacionamiento**, toda vez que no sobrepasa el CUS (824.8 m² superficie máxima de construcción cuantificable permitida), condicionada a no modificar el área libre de 55.34 m².-----
4. El inmueble investigado cuenta con Dictamen técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en materia estrictamente de conservación patrimonial para un proyecto de construcción de obra nueva para 8 viviendas en 5 niveles de altura (P.B + 4 niveles), para una altura a partir del nivel medio de banquetta de 13.50 metros y superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,012.05 m². -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B para obra nueva folio RGMB/0031/2013, con fecha de recepción 28 de agosto de 2013 y vigente al 28 de agosto de 2015, así como Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación folio 0014/2015, con fecha de recepción 12 de mayo de 2015 y vigente al 12 de mayo de 2016. -----





Expediente: PAOT-2015-2315-SOT-914

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, al recibir Aviso de Terminación de Obra del proyecto que nos ocupa, antes de otorgar el uso y ocupación del inmueble, corroborar que las obras efectuadas en el citado predio se apeguen al Registro de Manifestación de Construcción tipo B (ampliación) con número de folio 0014/2015.

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.

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 la a la persona denunciante, así como a la Dirección General 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JE/INMB/CI/ASP

