



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 ABR 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-2015-3288-SOT-1355, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de diciembre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios) en el predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de enero de 2016.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes 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 (uso de suelo) y en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios), como son Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento 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: -----

1.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 5 niveles de altura sin contar con letrero de obra, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero.-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, con densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero.-----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación al predio objeto de investigación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en fecha 10 de febrero de 2016, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/394/2016, toda vez que se construyen 2 niveles adicionales a lo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero para el presente caso.-----

SECRETARÍA DE GOBIERNO
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE TRABAJO
SECRETARÍA DE TURISMO
SECRETARÍA DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE CULTURA



Expediente: PAOT-2015-3288-SOT-1355

Además, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México custodió el folio real 1301203 correspondiente al predio objeto de la denuncia, en fecha 25 de febrero de 2016.-----

En razón de lo anterior, el predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, no se apega a la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, con densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), toda vez que la obra de referencia cuenta con 5 niveles de altura, por lo que corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/394/2016, toda vez que se construye 2 niveles adicionales a lo máximo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero aplicable al presente caso.-----

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, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México realizó la custodia del folio real 1301203 en fecha 25 de febrero de 2016, correspondiente al inmueble ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, con número de cuenta catastral 045-149-27, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 5 niveles de altura sin contar con letrero de obra, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero.-----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción FGMB-0037-09-12 de fecha 18 de septiembre de 2012 para un proyecto con una superficie de desplante de 188 m², superficie total por construir de 580.70 m², con un porcentaje de área libre de 41.72 %, es decir, 41.72 % de área libre para 2 viviendas en 2 niveles.-----

Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, emitió Resolución Administrativa de fecha 12 de marzo de 2015, en la que se ordenó clausura total y temporal de los trabajos de construcción, así como la demolición parcial de lo construido. Asimismo, con fechas 22 de julio, 4 de agosto, 14 y 30 de septiembre, 20 y 28 de octubre y 9 de diciembre de 2015, ordenó la reposición de los sellos de clausura y presentó denuncia penal por quebrantamiento de sellos.-----

En razón de lo anterior, el predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, no se apegó al Registro de Manifestación de Construcción FGMB-0037-09-12 de fecha 18 de septiembre de 2012, toda vez que se construyeron 5 niveles de altura y el referido registro indica que se construirían 2 niveles de altura, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, dar cumplimiento a su Resolución Administrativa de fecha 12 de marzo de 2015, en la que se ordenó clausura total y temporal de los trabajos de construcción, así como la demolición parcial de lo construido, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente.-----

3.- En materia de Factibilidad de Servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la construcción de un inmueble con 5 niveles de altura sin contar con letrero de obra, con sellos de clausura impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero.-----



Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACM F-0265/12, DESU-1013440/2012 para el proyecto de obra nueva consistente en 2 viviendas para una superficie de construcción de 500 m² para el predio de referencia.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACM F-0265/12, DESU-1013440/2012 para el proyecto de obra nueva consistente en 2 viviendas para una superficie de construcción de 500 m², el cual se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción FGMB-0037-09-12 de fecha 18 de septiembre de 2012 correspondiente al inmueble de referencia, sin embargo, tal como se señala en el apartado de materia de construcción de la presente, se construyeron en el predio objeto de la denuncia 5 niveles de altura, lo cual no se apega al referido Registro de Manifestación de Construcción y, por lo tanto, tampoco al Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos en comento.-----

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 por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, se constató la construcción de un inmueble con 5 niveles de altura sin contar con letrero de obra.-----
2. Al inmueble de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero vigente, le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, con densidad MB: muy baja, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), por lo que al contar con 5 niveles de altura, rebasa la zonificación aplicable.-----
3. Corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/394/2016, toda vez que se construyeron 2 niveles de altura adicionales a lo máximo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero aplicable al presente caso.-----
4. El inmueble objeto de la investigación, no se apegó al Registro de Manifestación de Construcción FGMB-0037-09-12 de fecha 18 de septiembre de 2012, toda vez que se construyeron 5 niveles de altura y el referido registro indica que se construirían 2 niveles de altura, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, dar cumplimiento a su Resolución Administrativa de fecha 12 de marzo de 2015, en la que ordenó la clausura total y temporal de los trabajos de construcción, así como la demolición parcial de lo construido, de conformidad con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente.-----
5. Corresponde a la Comisión de Admisión de Directores de Obras y Corresponsables, a través de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constituirse en la Comisión Dictaminadora de Sanciones e iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1687, por las razones de hecho y



Expediente: PAOT-2015-3288-SOT-1355

derecho señaladas, e imponer las sanciones que conforme a derecho procedán, de conformidad con los artículos 42 y 45 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se registró Manifestación de Construcción tipo B, para un proyecto de 2 viviendas en 2 niveles y se está efectuando un inmueble de 5 niveles, excediendo por 3 niveles de altura a lo registrado y por 2 niveles de altura permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

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, esta Subprocuraduría solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México la custodia del folio real 1301203 en fecha 25 de febrero de 2016, correspondiente al inmueble ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, con número de cuenta catastral 045-149-27, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----
7. El predio ubicado en calle Cali número 647, colonia Lindavista Sur, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACM F-0265/12, DESU-1013440/2012 para el proyecto de obra nueva consistente en 2 viviendas para una superficie de construcción de 500 m², el cual se apeg a lo registrado en la Manifestación de Construcción FGMB-0037-09-12 de fecha 18 de septiembre de 2012 correspondiente al inmueble de referencia, sin embargo, tal como se señala en el apartado de materia de construcción de la presente, se construyeron en el predio objeto de la denuncia 5 niveles de altura, lo cual no se apeg a al referido Registro de Manifestación de Construcción y, por lo tanto, tampoco al Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos en comento.----

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: -----

----- R E S U E L V E -----

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 Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

EL NIMB/OMRL

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA