



Expediente: PAOT-2015-30-SOT-8

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de abril de dos mil quince. -----

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5, fracciones I y XI; 6, fracción IV; 15 BIS 4, fracciones I y X; 21, 27 fracción IV; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I, 73 y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-30-SOT-8, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha cinco de enero de dos mil quince una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución "(...) *están remodelando una casa a un lado de donde vivo que no cumple con la altura autorizada en la zona y no tiene permiso de construcción (...)*" en el predio ubicado en Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha diecinueve de enero de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón; radicándose al interior de esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2015-30-SOT-8; dicho acuerdo se notificó mediante correo electrónico el cuatro de marzo del dos mil quince y en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

En atención a lo instruido en el numeral quinto del acuerdo citado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó lo siguiente: -----

Día doce de enero de dos mil quince

"(...) se observan actividades de construcción consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de tres niveles (...) al interior se observa un montículo de residuos sólidos de la construcción (cascajo) así como botes, costales de cemento y alrededor de diez trabajadores (...) sin embargo no se observa ningún letrero referente a los trabajos de construcción. Cabe señalar que en la parte del fondo del predio se observa un cuerpo constructivo de tres niveles ya edificado (...)"-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial



Mediante oficio PAOT-05-300/300-682-2015, de fecha trece de febrero de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informar si el predio objeto de la denuncia cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades, Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo y Memoria Descriptiva del proyecto. -----

Al respecto, mediante oficio DGODU/CDU/273/2015 recibido en esta Procuraduría el día diez de marzo de dos mil quince, la Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informó no contar con antecedentes relacionados con actividades de construcción en el predio de referencia.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-681-2015, de fecha trece de febrero del dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si el predio ubicado en Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo .-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/6197/2015, recibido en esta Procuraduría el ocho de abril del dos mil quince, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó localizar dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, remitiendo copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45231-151ZUEM14, de fecha veintisiete de junio del dos mil catorce.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-683-2015, de fecha trece de febrero del dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción al predio objeto de denuncia, toda vez que la obra no cuenta con letrero visible que indique las actividades de construcción que se realizan al interior del predio.-----

Al respecto, mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/930/2015, recibido en esta Procuraduría el primero de abril del dos mil quince, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó tener calendarizada la orden de verificación al predio objeto de la denuncia.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-684-2015, de fecha trece de febrero del dos mil quince, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo al predio objeto de denuncia, toda vez que rebasa el número de niveles permitidos por la zonificación H 2/50 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, densidad restringida a una vivienda por cada 300 m²) .-----

Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/1223/2015, recibido en esta Procuraduría el dos de marzo del dos mil quince, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó haber realizado orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/343/2015, correspondiente al predio objeto de denuncia.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-166-2015 de fecha veintinueve de abril del dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante del expediente al rubro citado, sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, dicho informe se notificó en fecha veintinueve de abril del dos mil quince mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría.-----





ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación se refieren a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado en Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón.-----

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Del Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En su artículo 3 fracción XXV y XXVI y 48 de la Ley en cita, señala que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y por su parte el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares; y el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamiento humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Al respecto, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón se identificó que el predio ubicado Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/50 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, densidad restringida a una vivienda por cada 300 m²).-----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, observando, actividades de construcción consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de tres niveles, en la parte del fondo del predio se observa un cuerpo constructivo de tres niveles ya edificado, asimismo por sus características se infiere que se es de uso habitacional. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó localizar dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, remitiendo copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45231-151ZUEM14, de fecha veintisiete de junio del dos mil catorce.-----





En consecuencia, y con motivo de las gestiones realizadas por esta Entidad, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de ver en materia de uso de suelo al predio objeto de denuncia, por lo que mediante oficio INVEADF/DVMAC/1223/2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó haber realizado orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/343/2015, correspondiente al predio objeto de denuncia.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar al respecto de la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/343/2015 al predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes, así como la demolición excedente, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal. -----

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala en su artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----

Asimismo en su artículo 47 de dicho ordenamiento establece que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el director responsable de obra y los corresponsables, previo al inicio de los trabajos tienen la obligación de registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

De igual forma, en el artículo 43 fracción V del mencionado reglamento indica que son obligaciones del director responsable de obra (entre otras), colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre y, en su caso, de los Corresponsables y sus números de registro, número de licencia de la obra y ubicación de la misma.-----

De igual forma, el artículo 72 del Reglamento en cita, señala que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, siempre y cuando se sujete al siguiente procedimiento y recibida la documentación, la Delegación procederá a su revisión y practicará una visita a la obra de que se trate, para constatar que cumple con los requisitos legales aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de registro de obra ejecutada. La Delegación autorizará su registro, previo pago de los derechos y las sanciones que establecen, respectivamente, en el Código Financiero del Distrito Federal y este Reglamento. -----

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253 que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas,





en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal, cuando: -----

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, observando actividades de construcción consistentes en la edificación de un cuerpo constructivo de tres niveles, sin embargo no se observa letrero que indicara datos de dichas actividades.-----

En este sentido, con motivo de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón informó no contar con antecedentes relacionados con actividades de construcción en el predio de referencia por lo que no existe antecedente de registro alguno. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación por las actividades de construcción llevadas a cabo en el predio motivo de la investigación, al respecto, la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón, informó tener calendarizada la orden de verificación al predio objeto de la denuncia, para el predio ubicado en Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informar al respecto de la orden de verificación, para el predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción y la demolición de un nivel, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, para corroborar que lo que se haya ejecutado en el lugar cumpla con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, imponiendo las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que:-----

- Al predio ubicado Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/50 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, densidad restringida a una vivienda por cada 300 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón.---
- La Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó localizar dos Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo, remitiendo copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 45231-151ZUEM14, de fecha veintisiete de junio del dos mil catorce.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

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

Página 5 de 7
T. 5265 0780, ext. 13011 13321



- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar al respecto de la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/343/2015 al predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes, así como la demolición excedente, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal.-----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informar al respecto de la orden de verificación, para el predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción y la demolición de un nivel, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, para corroborar que lo que se haya ejecutado en el lugar cumpla con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, imponiendo las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

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

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Al predio ubicado Loma de Guadalupe, número 127, Colonia Lomas de Guadalupe, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 2/50 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, densidad restringida a una vivienda por cada 300 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón-----

SEGUNDO.- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal informar al respecto de la orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/343/2015 al predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes, así como la demolición excedente, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal.-----

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Álvaro Obregón informar al respecto de la orden de verificación, para el predio objeto de denuncia, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción y la demolición de un nivel, toda vez que rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón, para corroborar que lo que se haya ejecutado en el lugar cumpla con el Reglamento de Construcciones para





el Distrito Federal, imponiendo las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción.-----

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.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

SEXTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Álvaro Obregón, para los efectos procedentes de acuerdo al resultado de las conclusiones de la presente Resolución. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

Con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, por ausencia del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, firma la Lic. Magaly Retana Roa en su carácter de Directora de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial

C.c.p.- Lic. Miguel Angel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico.
CMRR/MBC/CRL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial