



Expediente: PAOT-2015-503-SOT-147

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 MAY 2015

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 III; 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-2015-503-SOT-147, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha once de febrero 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, denunció ante esta institución "(...) una construcción sin que se muestre letrero con autorización de licencia alguna o permiso o información. Esta construcción puede apreciarse a simple vista desde la calle (...)"; en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha veinticinco de febrero 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 calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, 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-2015-503-SOT-147; dicho acuerdo se notificó el diez de marzo de dos mil quince mediante correo electrónico. -----

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 diecisiete de febrero de dos mil quince

"(...) se observa una barda de concreto con acabado en pintura marrón de una altura estimada de 5.50m, sobre la cual se observa la ejecución de actividades de construcción (obra nueva), consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de muros de concreto en repellados con cemento-arena (...) en marcos rígidos de concreto (por la longitud de la fachada de aproximadamente 10 m) de aparentemente 4 niveles (de los cuales dos niveles son visibles desde la vía pública, ya que sobresalen de la barda de concreto que delimita el predio) con una altura total estimada de 11 m en obra negra. En el área oriente de los trabajos de construcción se observan alrededor de 5 trabajadores llevando a cabo el repellado de la fachada oriente de la edificación en proceso de construcción (...) no se observa letrero de obra con los datos de la construcción (...).-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1281-2015 de fecha diez de marzo de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda,





informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para el predio objeto de la denuncia.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/6206/2015, recibido en esta Procuraduría en fecha ocho de abril del dos mil quince, dicha Dirección informó contar con solicitud de ingreso para el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el predio ubicado en calle Árbol, número 09, manzana 113 lote 2, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1279-2015, de fecha diez de marzo del año en curso, 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, Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo, Registro de Manifestación de Construcción y Memoria descriptiva del proyecto.-----

Al respecto, mediante oficio DGODU/CDU/359/2015, recibido en esta Procuraduría el veintisiete de marzo del dos mil quince, dicha Dirección informó no contar con antecedente alguno que se haya registrado para el predio en comento.-----

Derivado de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-1280-2015 y PAOT-05-300/300-1688-2015, de fechas diez de marzo y ocho de abril, ambos del año dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizar visita de verificación en materia de construcción toda vez que se realizan dichas actividades sin contar con las documentales que avalen las obras en el predio ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.-----

Al respecto, mediante oficio DAO/DGJ/DVA/UDVO/1767/15, recibido en esta Procuraduría en fecha cinco de mayo del dos mil quince, dicha Dirección informó haber realizado visita de verificación al predio de referencia, emitiendo orden de verificación número 172/15 con fecha diecinueve de marzo del año en curso.-----

De igual forma, mediante oficios PAOT-05-300/300-1282-2015 y PAOT-05-300/300-1687-2015, de fechas diez de marzo y ocho de abril, ambos del año dos mil quince, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar visita de verificación en materia de uso de suelo toda vez que el inmueble rebasa la altura permitida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia San Ángel", para el predio ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.-----

Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/2272/2015, recibido en esta Procuraduría en fecha catorce de abril del dos mil quince, dicho Instituto informó haber realizado visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/618/2015 de fecha nueve de abril del año en curso al predio de referencia.-----

Mediante oficio PAOT-05-300/320-151-2015 de fecha ocho 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 misma fecha mediante correo electrónico. -----





ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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. -----

Zonificación

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 a la carta de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano vigente para la colonia San Ángel, en la Delegación Álvaro Obregón, se identificó que el predio denunciado, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 9 metros máximos de altura, 50% mínimo de área libre.-----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos desde las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, observando actividades de construcción de un inmueble de aparentemente 4 niveles (de los cuales dos niveles son visibles desde la vía pública, ya que sobresalen de la barda que delimita el predio) con una altura total estimada de 11 m en obra negra. -----

Derivado de lo anterior, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) en el inmueble ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, toda vez que contraviene a la zonificación conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia San Ángel", en la Delegación Álvaro Obregón.-----

Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizó visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/618/2015 de fecha nueve de abril del año en curso, por lo que le corresponde substanciar el procedimiento iniciado al inmueble ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, imponiendo las sanciones aplicables toda vez que contraviene a la zonificación, particularmente la altura, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia San Ángel", en la Delegación Álvaro Obregón .-----





Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, así como el uso de las edificaciones y los usos 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. -----

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 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 la ejecución de actividades de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo de aparentemente 4 niveles, de los cuales dos niveles son visibles desde la vía pública, ya que sobresalen de la barda que delimita el predio, con una altura total estimada de 11 m.-----

En este sentido, para la ejecución de la obra de referencia, no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón.-----

Derivado de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizó visita de verificación al inmueble de referencia, emitiendo orden de verificación número 172/15 con fecha diecinueve de marzo del año en curso, por lo que le corresponde substanciar ese procedimiento, aplicando las sanciones correspondientes, toda vez que la obra investigada no contó 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:-----

- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar el procedimiento iniciado respecto a la visita de verificación administrativa INVEADF/OV/DUYUS/618/2015, e imponer las sanciones aplicables, en la obra que se realiza en el inmueble ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón.-----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, substanciar el procedimiento iniciado respecto a la visita de verificación número 172/15, e imponer las sanciones aplicables, toda vez que la obra que se realiza en el inmueble ubicado en calle Árbol, número 9, colonia San Ángel, Delegación Álvaro Obregón, no cuenta 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.- 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.-----

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

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, para los efectos procedentes de acuerdo a las conclusiones de la presente Resolución.-----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/ORL



