



EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintinueve de mayo 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 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-2015-711-SOT-249, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha tres de marzo 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 "(...) *La obra que se realiza en Guardacostas número 13, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, entre las calles de Hidrografía y Secretaría de Marina, rebasa los niveles permitidos, ya que actualmente están construyendo el quinto nivel (...)*". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de Admisión de fecha dieciocho de marzo de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia antes mencionada por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción que se llevan a cabo en el predio ubicado en Calle Guardacostas número 13, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos; 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-2015-711-SOT-249; dicho acuerdo se notificó en los estrados de esta Subprocuraduría. -----

Al respecto, 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 marzo de dos mil quince: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

"(...) se observa una edificación en proceso de construcción (...) integrado (sic) por 4 niveles y semisótano, que se encuentra con un 95% de avance, la fachada ya se encuentra terminada. Al interior de la edificación se puede apreciar el afine de acabados que realizan dos trabajadores, (...). Cabe destacar que no se aprecia letrero de la obra con los datos de la construcción expuesto, solo una lona con los datos de venta. No se observa que la edificación este siendo habitada (...)". -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1650-2015 de fecha seis de abril de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción. En respuesta, a través de oficio SVR/194/2015 recibido en fecha quince de mayo de dos mil quince, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Dirección General informó que en fecha cinco de mayo de dos mil quince, realizó visita de verificación radicada en el expediente 048/15-OB; siendo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1652-2015 de fecha seis de abril de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. En respuesta, a través de oficio DGODU/237/2015, recibido en fecha catorce de mayo de dos mil quince, dicha Dirección General informó no contar con registro alguno para el predio en cuestión. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1651-2015 de fecha seis de abril de dos mil quince, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si cuenta con antecedentes de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia. Sin embargo, a la fecha de emisión de la presente resolución, esta Subprocuraduría no se ha visto beneficiada con respuesta alguna de la solicitud realizada.-

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2308-2015 de fecha veintiséis de mayo de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante dentro 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 los estrados de esta Subprocuraduría. -----

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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

De la 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. -----

Asimismo, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, se identificó que al predio ubicado en Calle Guardacostas número 13, Colonia Lomas de Chamizal, de esa demarcación, le corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). -----

Es de mencionar que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando que existe una edificación en proceso de construcción con un avance del 95% aproximadamente, la cual está conformada por cuatro niveles y un semisótano. -----

En este sentido, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, particularmente respecto al cumplimiento de la zonificación aplicable, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente al permitido por la zonificación; toda vez, que la obra desarrollada está conformada por cuatro niveles, siendo que se permiten hasta tres niveles máximos de construcción. -----

De la construcción

De conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o





EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ---

En este sentido, el artículo 249 fracción VI del mismo Reglamento establece que independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a las que se refiere este capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución cuando la obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, señalando que el estado de clausura impuesto no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones correspondientes y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento; asimismo el artículo 248 fracción VIII prevé que dentro de las sanciones por infracciones a este Reglamento se considera la demolición parcial o total. -----

Por último, el artículo 253 fracción I del Reglamento multicitado prevé 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 cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción o la licencia de construcción especial de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. -----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una edificación en proceso de construcción con un avance del 95% aproximadamente, la cual está conformada por cuatro niveles y un semisótano; asimismo, al momento de la diligencia no se observó letrero de obra alguno. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción; razón por la cual, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación instrumentó visita de verificación en fecha cinco de mayo de dos mil quince radicada en el expediente 048/15-OB, siendo que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos substanciar el procedimiento administrativo 048/15-OB; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la clausura y multa correspondiente de conformidad con el artículo 249 fracción VI y 253 fracción I del Reglamento multicitado. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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





EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

- Al predio ubicado en Calle Guardacosta número 13, Colonia Lomas de Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----
- Derivado del reconocimiento de hechos se constató una edificación en proceso de construcción con un avance del 95% aproximadamente, la cual está conformada por cuatro niveles y un semisótano; asimismo, al momento de la diligencia no se observó letrero de obra alguno. -----
- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el inmueble objeto de la denuncia. -----
- Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, respecto al cumplimiento de la zonificación aplicable al caso. -----
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos substanciar el procedimiento administrativo 048/15-OB; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, toda vez que no existe Registro de Manifestación de Construcción para los trabajos de obra. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO
190años

EXPEDIENTE: PAOT-2015-711-SOT-249

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, conforme a las conclusiones de la presente Resolución. -----

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

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

ELN/MBG/RMCC



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx
T. 5255 0760, ext. 13320 y 13321
Página 6 de 6