## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de enero de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XII, 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, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento vigente, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-IO-62-SOT-42, relacionado con la investigación de oficio que investiga este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

## ANTECEDENTES

Visto el escrito de fecha veinte de abril de dos mil trece, dirigido a la Lic. Nora Arias Contreras, Jefa Delegacional en Gustavo A. Madero, subscripto por integrantes del Comité Ciudadano de la Colonia Estrella, en el que se indica la problemática suscitada en la calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

En ese tenor, el titular de esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, acordó el Inicio de la Investigación de Oficio con motivo de las presuntas contravenciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial en el inmueble ubicado en calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

## ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Radicación de fecha diez de junio de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia antes mencionada respecto a presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, 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-2013-IO-62-SOT-42. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEGUNDO del Acuerdo de Radicación antes señalado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, acudió al lugar relacionado con los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que asentó lo siguiente: ----------

**Acta circunstanciada de fecha dos de mayo de dos mil trece: ----------**

*"(...) se observa una construcción de planta baja y 5 niveles en etapa de acabados con tapiales en la planta baja. No se observa letrero de los datos de la obra, ni material de construcción, ni actividades de obra. En el portón esta "Acta de reposición de sellos de suspensión de trabajos" con número de expediente SV/INVEA/PC/001/2012 de fecha 19 de junio de dos mil doce (...)"-*

**Acta de fecha primero de octubre de dos mil trece.** ----------

*"(...) me constituí en el inmueble de referencia a fin de buscar algún indicio o anuncio, letrero, etc. que indique el precio de venta de los departamentos de dicha construcción, así como los datos de la construcción en etapa de acabados de 6 niveles, con tapiales en planta baja, sin que tenga letrero o anuncio que indique el precio de la vivienda o los datos de la constructora, asimismo durante la presente no se observan actividades de construcción (...)"* ----------

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-2187-2013, PAOT-05-300/300-2872-2013, PAOT-05-300/300-3996-2013 y PAOT-05-300/300-4437-2013 de fechas diecisiete de junio, diecinueve de julio, veinticinco de septiembre y diecisiete de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitir copia de las documentales que se integraron para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 35021-181CEED11 de fecha de expedición 04 de agosto del 2011, así como copia de los Certificados de Uso de Suelo con los que cuenta el predio de referencia. --

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2188-2013 y PAOT-05-300/300-2871-2013 de fechas diecisiete de junio y diecinueve de julio del dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Planos Arquitectónicos, Memoria Descriptiva y si cuenta con Certificado de Uso de Suelo para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2914/2013 recibido en fecha treinta de julio de dos mil trece, el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de esa Delegación informó que cuenta con Registro en la Modalidad de Manifestación de Manifestación de Construcción con folio RGMB-0048-10-2010, Memoria Arquitectónica Descriptiva, planos arquitectónicos, Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo Especifico y Factibilidades con folio 28066-183LOMI10 de fecha 25 de junio de 2010, así como de constancia de Alineamiento Número Oficial con folio 633/2010, información que fue reiterada mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2966/2013, recibido en fecha primero de agosto de dos mil trece. ----------

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-3594-2013 de fecha veinticinco de septiembre del dos mil trece, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, remitir copia simple de las siguientes documentales señaladas en el oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2914/2013 e informar si existe prorroga del Registro de Manifestación de Construcción o un nuevo registro. En respuesta, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3694/2013, recibido en fecha tres de octubre del dos mil trece, el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de esa Delegación, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Arquitectónica Descriptiva, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades y Constancia de alineamiento y número oficial.----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-3695-2013 y PAOT-05-300/300-4436-2013 de fechas veinticinco de septiembre y diecisiete de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informar el estado que guarda el procedimiento

SV/INVEA/C/001/2012 y en caso de haber sido concluido remitir resolución administrativa correspondiente. En respuesta mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0603/2013, recibido en fecha quince de octubre de dos mil trece, la J.U.D. Calificadora de Infracciones en esa Delegación informó que cuenta con sentencia dentro del juicio de apelación R.A. 9593/2012, mediante la cual se confirmó la sentencia recaída al juicio de nulidad número IV-28011/2012, de fecha nueve de agosto de dos mil doce, por lo que se levantó el estado de suspensión de trabajos, actividades y servicios que imperaba en el inmueble de referencia. Asimismo, mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0691/2013, recibido en fecha treinta de octubre de dos mil trece, la J.U.D. Calificadora de Infracciones informó que cuenta con los procedimientos SV/INVEA/O/029/2011 y SV/INVEA/PC/001/2012, sin embargo, en la actualidad no existe procedimiento administrativo vigente. Información que fue reiterada mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0774/2013 recibido en fecha veintitrés de enero de dos mil catorce. ----------

## ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por las actividades realizadas en el predio ubicado en calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

### Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones

específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de Planeación del desarrollo urbano. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que tiene la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre y densidad media), en la que de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, se permite el uso de suelo para vivienda unifamiliar y plurifamiliar, así como garitas y casetas de vigilancia. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días dos de mayo y primero de octubre de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de 06 niveles. ----------

En este sentido, de las documentales que integran el expediente al rubro citado, se desprende que el predio de referencia cuenta con Certificado de Único de Zonificación de Uso de Suelo de folio 35021-181CEED11 de fecha de expedición 04 de agosto de 2011, el cual señala para el predio de referencia la zonificación directa H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", misma que permite la construcción de hasta 14 departamentos en una superficie máxima de construcción de 974.40 $m^2$ en el total del predio.--

Es de señalar, que dicha zonificación es concedida por la Norma General de Ordenación número 26, señala que dicha norma es aplicada para construcción de vivienda cuyo precio final de venta sea de 20 o 30 veces el salario mínimo anualizado, determinándose tres territorios el Distrito Federal, de los cuales el predio objeto de investigación se ubica en el segundo territorio (área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico) por lo que se otorga la zonificación H6/20. ----------

En tal virtud, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, remitir copia de las documentales que se integraron para la expedición del Certificado de referencia, sin que a la fecha se cuente con respuesta por parte de esa Dirección. ----------

De lo anterior, se desprende que en el predio de referencia se permite la construcción de hasta 14 viviendas en 06 niveles, de conformidad con la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular" a través del Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 35021-181CEED11 de fecha de expedición 04 de agosto de 2011. En tal virtud, corresponde a la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó previo a su expedición la respectiva corrida financiera y en el caso que no cuente con la misma, deberá realizar las acciones que resulten procedentes para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de

esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación respecto al Certificado de referencia informando a esta unidad administrativa las acciones llevadas a cabo. ----------

**Construcción**

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere 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.--------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político-Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días dos de mayo y primero de octubre de dos mil trece, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, en las que se hizo constar, entre otras cosas, la existencia de una construcción de 06 niveles. ----------

Al respecto, de las documentales que integran el expediente al rubro citado se cuenta con oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3694/2013, mediante el cual el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de la Delegación Gustavo A. Madero, remitió copia simple, entre otras documentales de: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RGMB 048-10-10, con vigencia del 07 de octubre de 2010 al 07 de octubre de 2012, mediante el cual se autoriza la construcción de 07 viviendas en 03 niveles de construcción, con un área libre de 41.94 $m^2$ (23.3 %) y una superficie total por construir de 493.00 $m^2$. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades con número de folio 28066-183LOMI10 de fecha de expedición del 25 de junio de 2010, el cual señala para el predio de referencia la zonificación H 3/20 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), en la que se permite la construcción de hasta 09 viviendas en una superficie máxima de construcción de 493.00 $m^2$. ----------

De lo anterior, se desprende que la construcción de 06 niveles ubicada en el predio de referencia, no cuenta con Registro de Manifestación que ampare la construcción de esos niveles, toda vez que Registro de Manifestación de Construcción con número de folio RGMB 048-10-10 ya no es vigente a la fecha, aunado a que se ejecutó un proyecto contrario al manifestado, por lo que se contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

Asimismo, es de señalar que mediante DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0691/2013, la J.U.D. Calificadora de Infracciones informó que cuenta con los dos procedimientos: ----------

- El procedimiento SV/INVEA/O/029/2011 en materia de construcción, del que derivó el estado de clausura, toda vez que no se contaba con documento que amparara la construcción realizada, sin embargo, la Quinta Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el Distrito Federal, decretó la nulidad de los actos impugnados, levantando en consecuencia el estado de clausura de manera definitiva concluyéndose el procedimiento administrativo. ----------
- El procedimiento SV/INVEA/PC/001/2012 en materia de protección civil, en el cual se impuso la suspensión de trabajos, actividades y servicios, sin embargo, se interpusieron los medios de defensas legales, de los que derivó el levantamiento definitivo de los sellos de suspensión, por lo que dicho procedimiento se encuentra actualmente como total y definitivamente concluido. ---

Cabe destacar que del oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0603/2013, se desprende la resolución del recurso de apelación número 9593/2012, en la que la Sala Superior del Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal establece que la orden de visita del procedimiento SV/INVEA/PC/001/2012 al no estar debidamente fundada y motivada, los demás actos administrativos que derivan de la misma, se encuentran viciados. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que si bien la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inició los procedimientos SV/INVEA/O/029/2011 y SV/INVEA/PC/001/2012, estos se encuentran concluidos en virtud de la nulidad decretada por el Tribunal Contencioso Administrativo del Distrito Federal, por lo que corresponde a esa Dirección General iniciar procedimiento administrativo fundado y motivado en materia de construcción a fin de ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; toda vez que en el

lugar se inició una construcción que no corresponde con el proyecto que se registró aunado a que este concluyó su vigencia el 07 de octubre de 2010. ----------

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero tiene la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre y densidad media), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Gustavo A. Madero. Sin embargo, cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 35021-181CEED11 de fecha de expedición 04 de agosto de 2011, el cual autoriza la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; por lo que corresponde a la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó previo a su expedición la respectiva corrida financiera y en el caso contrario realizar las acciones que resulten procedentes para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación del mismo. ----------
- En materia de construcción, dicha obra no cuenta con Registro de Manifestación que ampare la construcción de 06 niveles, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero iniciar procedimiento administrativo fundado y motivado en materia de construcción a fin de ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; toda vez que en el lugar se inició una construcción que no corresponde con el proyecto que se registró aunado a que este concluyó su vigencia el 07 de octubre de 2010. ----------

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.-** El predio ubicado en calle Tesoro, número 38, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero tiene la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles, 20% de área libre y densidad media), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Gustavo A. Madero. Sin embargo, cuenta con el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo de folio 35021-181CEED11 de fecha de expedición 04 de agosto de 2011, el cual autoriza la zonificación H/6/20 (Habitacional, 6

niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la Norma General de Ordenación No. 26 denominada "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular"; por lo que corresponde a la Dirección General Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Distrito Federal informar si se presentó previo a su expedición la respectiva corrida financiera y en el caso contrario realizar las acciones que resulten procedentes para que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Secretaría inicie procedimiento administrativo de revocación del mismo. ----------

**SEGUNDO.-** En materia de construcción, dicha obra no cuenta con Registro de Manifestación que ampare la construcción de 06 niveles, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero iniciar procedimiento administrativo fundado y motivado en materia de construcción a fin de ordenar el cumplimiento del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; toda vez que en el lugar se inició una construcción que no corresponde con el proyecto que se registró aunado a que este concluyó su vigencia el 07 de octubre de 2010.

**TERCERO**.- 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. ----------

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

**QUINTO.-** Notifíquese la presente Resolución Administrativa por oficio a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Así lo proveyó y firma el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico

CMRR/ EBP