RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

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

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción III, 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 III, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-426-SOT-192 y sus acumulados PAOT-2013-431-SOT-195, PAOT-2013-439-SOT-198 y PAOT-2013-486-SOT-219 relacionados con las denuncias presentadas ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 1 de marzo de 2013, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentaron ante este organismo descentralizado denuncia electrónica, señalando lo siguiente:

> *(…) se hizo una demolición de una casa de tres niveles en el predio ubicado en Manizales 823 Lindavista (…) sin permisos (…)*
>
> *(…) En el inmueble ubicado en el número 823 de la calle de Manizales en la Colonia Lindavista, la semana pasada se realizaron trabajos de demolición del bien inmueble y presumiblemente se iniciarán trabajos para la construcción de un edificio de varios niveles (…)*

Asimismo, con fecha 6 de marzo de 2013, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, presentaron ante este organismo descentralizado una denuncia, manifestando:

> *(…) en el predio ubicado en Manizales número 823 (…) colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, iniciaron los trabajos para* [llevar a cabo la] *demolición del inmueble para la posterior construcción de un edificio de más de cuatro niveles, excediendo lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero (…)*

(...) hicieron trabajos de demolición y sin medidas de seguridad en el predio ubicado en la calle Manizales 823 en la colonia Lindavista (...)

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, mediante el acuerdo de fecha 11 de marzo de 2013, admitió a trámite la denuncia radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-426-SOT-192; el acuerdo se notificó a la persona denunciante vía correo electrónico, el día 12 de marzo de 2013, acusando de recibido el 14 de marzo del mismo año. Asimismo, mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2013, admitió a trámite la denuncia bajo el expediente PAOT-2013-431-SOT-195 notificando el Acuerdo vía estrados en fecha 20 de marzo de 2013.

Asimismo, con respecto a las subsecuentes denuncias presentadas, a efecto de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad, y economía que rigen a los procedimientos de esta Procuraduría, se ordenó la admisión y acumulación de los expedientes, dictando los acuerdos respectivos siguientes:

- Acuerdo de acumulación de fecha 11 de marzo de 2013, de la tercer denuncia registrada bajo el expediente PAOT-2013-439-SOT-198, notificando el acuerdo vía correo electrónico en fecha 12 de marzo de 2013, acusando de recibido el 13 de marzo de 2013.

- Acuerdo de fecha 20 de marzo de 2013, de la cuarta denuncia registrada bajo el expediente PAOT-2013-486-SOT-219, notificándolo vía correo electrónico en fecha 25 de marzo de 2013, acusando de recibido el 2 de abril de 2013.

Mediante oficio PAOT-05-300/320-79/2013 del 12 de marzo de 2013, se citó al representante legal, propietario y/o Director Responsable de Obra del predio marcado con el número 823 de la calle Manizales, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; sin embargo, dicho requerimiento no fue atendido.

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-944-2013 de fecha 12 de marzo de 2013, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó al Director Jurídico de la Delegación Gustavo A. Madero, informara si había iniciado algún procedimiento administrativo al predio motivo de denuncia, ya que personal de esta entidad constató la colocación de sellos de suspensión de actividades en ese predio.

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Al respecto, con fecha 17 de abril de 2013, se recibió en esta Entidad oficio DGAM/DGJG/DJ/JUDCI/211/2013, signado por la Jefa de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones de la Delegación Gustavo A. Madero, quien informó a esta entidad lo siguiente:

> *(…) con fecha veintitrés de febrero de dos mil trece, se realizó visita de verificación al inmueble antes mencionado, ejecutándose la suspensión de trabajos con esa misma fecha, previo procedimiento de Ley, se emitirá la resolución administrativa que en derecho proceda (…) bajo el número de expediente SV/INVEA/O/019/2013 (…)*

Mediante oficios PAOT-05-300/300-945-2013 y PAOT-05-300/300-1347-2013 de fechas 12 de marzo y 16 de abril de 2013, respectivamente, esta entidad solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informara si para el predio motivo de denuncia, contaba con antecedentes de:

- *Registro de Manifestación de Construcción*
- *Licencia Especial de demolición*
- *Memoria descriptiva del proyecto*
- *Constancia de Alineación y Número Oficial*
- *Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.*
- *Asimismo, llevar a cabo la revisión de los documentos ingresados con los que se acreditó que el proyecto cuenta con la corrida financiera y si cumple con la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad señalados en la Norma de Ordenación Número 26.*

En respuesta, con fecha 3 de abril de 2013, se recibió en esta entidad el oficio DGAM/DGODU/0435/2013 signado por el Director de Control de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, quien informó lo siguiente:

> *(…) me permito indicarle que por el momento nos encontramos imposibilitados para atender su solicitud en virtud que de conformidad a los Artículos 32 y 35 de Ley de Procedimiento Administrativo* [sic] *estamos validando los documentos solicitados ante las diversas instancias que tuvieron injerencia en la emisión de dichos documentos, lo anterior por existir duda respecto a la autenticidad de dichos documentos.*

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo de fecha 15 de marzo de 2013, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó en fecha 15 del mismo mes y año, el reconocimiento de los hechos denunciados levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hizo constar que:

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

(…) se observó el predio de referencia (junto al predio marcado con el número 821) el cual cuenta con tapiales de madera en tablas con un portón de madera con 9 sellos de suspensión de trabajos puestos por la Delegación Gustavo A. Madero con el procedimiento con número SV/INVEA/0/019/2013 de fecha 23-02-13, se puede apreciar por una rendija de los tapiales que al interior del inmueble se realizó una excavación de aproximadamente 1 metro de profundidad existiendo 2 tambos, tablas de madera, 1 retroexcavadora y un montón de grava. En tal virtud, no hay persona a quien entregar el oficio PAOT-05-300/320-79-2013 (…)

Mediante oficios PAOT-05-300/300-1030-2013, PAOT-05-300/300-1346-2013 y PAOT-05-300/300-1823-2013, de fechas 22 de marzo, 16 abril y 22 de mayo de 2013, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si contaba con antecedentes de la siguiente información:

1. *Corrida Financiera correspondiente a la construcción que se pretende ejecutar en el predio motivo de la denuncia.*

2. *Visto Bueno del proyecto, por parte de dicha Secretaría para llevar a cabo la aplicación de la Norma General de Ordenación número 26 en el predio de referencia, donde se pretende ejecutar un proyecto de vivienda de interés social o popular y señale la categoría en la que se desarrolla el proyecto de acuerdo al precio final de venta de las viviendas.*

En respuesta, en fecha 18 de julio de 2013, se recibió en esta entidad el oficio SEDUVI/DGAU/12840/2013 de fecha 8 de julio de 2013, signado por el Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, donde señala lo siguiente:

(…) una vez concluidas las actividades de búsqueda en la Unidad de Archivo de Trámite de la Dirección del Registro de los Planos y Programas (…) se localizó el expediente del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 28452-181CAJO12, de fecha de expedición 12 de septiembre de 2012, para el predio y/o inmueble ubicado en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, que como parte de los antecedentes para la emisión del citado certificado, se localizó el original de la corrida financiera, en el cual se señala lo siguiente:

Terreno: 305.00 m^2
Construcción: 1,235.00 m^2
Viviendas 22.00 6 niveles
Depto. Tipo:60.00 m^2 (…)
(…) Costo vivienda $568, 500.00
Costo vivienda VSMA 24.99

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

(…) Para la emisión del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo no requiere de un Visto Bueno del Proyecto, debido a que el certificado únicamente certifica la aplicación de la Norma 26; de acuerdo a lo publicado el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, emitiendo "Decreto por el que se reforma, adiciona y deroga la Norma de Ordenación Número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal", señala: "la presente Norma aplica el suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo: a) Habitacional (H) (…) Por lo anterior el predio con dirección en calle Manizales no. 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, se localiza dentro del "Segundo Territorio" correspondiéndole la zonificación directa H 6/20 (Habitacional, 6 niveles máximos de construcción, 20% de área libre) (…) el certificado antes mencionado se emitió atendiendo el principio de buena fe (…) no validando la autenticidad de legalidad de los documentos contenidos en el expediente (…) el cual (…) se considera válido (…) hasta el momento no ha sido declarada su invalidez por autoridad o un Tribunal Jurisdiccional competente (…)

De igual forma, en fecha 10 de mayo de 2013, se recibió en esta entidad el oficio DGAM/DGODU/DCODU/0191/2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero en el que se señala lo siguiente:

(…) en atención a su oficio PAOT-05-300/300-1347-2013, le informo que con oficio No. DGAM/DGODU/0190/2013, se le solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, nos indique el trámite a seguir a efecto de atender sus peticiones, en virtud de que existe en dicha área jurídica, expediente relativo a la portación de documentos falsos o lo que resulte.

Una vez que el Área Jurídica nos determine la procedencia se atenderá la petición y de existir duda alguna se sugiere pedir informes a la citada Dirección General Jurídica y de Gobierno (…)

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1822-2013 de fecha 22 de mayo de 2013, esta entidad solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informara las acciones derivadas respecto a la portación de documentos falsos de acuerdo con el oficio DGAM/DGODU/CODU70191/2013 y el estatus del procedimiento administrativo SV/INVEA/O/019/2013.

En respuesta el día 26 de julio de 2013, se recibió el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/012/2013, suscrito por la Subdirectora de Verificación de la Delegación Gustavo A. Madero; a través del cual informó que:

(…) con relación al procedimiento administrativo hago de su conocimiento que por acuerdo de fecha dos de abril de dos mil trece, se ordenó suspender el término para emitir la resolución administrativa que en derecho corresponda, hasta en tanto el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana remita el informe solicitado.
Por otro lado, respecto de su petición en el sentido de que se le informen las acciones seguidas por la aportación de documentos falsos, le informo que esta área a mi cargo

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

determinará las acciones a seguir hasta en tanto el Subdirector de Licencias valide o no el registro de los documentos exhibidos por el visitado en el procedimiento administrativo (…)

Mediante Atenta Nota PAOT/300-387-2013 de fecha 7 de junio de 2013, la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, solicitó al Subprocurador de Asuntos Jurídicos, ambas adscritas a esta Procuraduría, la valoración del expediente motivo de denuncia y de considerarlo procedente iniciar acciones legales ante las instancias judiciales y/o administrativas competentes.

En respuesta, mediante atenta nota PAOT-500-644-2013, de fecha 25 de septiembre de 2013, signada por el Subprocurador de Asuntos Jurídicos de esta entidad informó lo siguiente:

(…) del estudio realizado al expediente antes señalado, se determinó que la construcción, cuenta con un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con zonificación "H 6/20" y la Norma de Ordenación Número 26 (…)

(…) después de allegarnos de información y de analizar el expediente, se determinó que el predio se ubica en el segundo territorio, como lo marca la norma antes señalada, por lo que tiene permitido construir hasta 6 niveles, aunado a que del estudio realizado, esta Subprocuraduría no encontró elementos suficientes para determinar el inicio de alguna acción legal en contra de la construcción de referencia (…)

Anexo al documento antes descrito, se proporcionaron las siguientes documentales:

- *(…) Oficio dirigido a la Secretaría de Transportes y Vialidad del D.F.* [SEDUVI] *solicitando (…) informe si cuenta con dictamen y/o visto bueno en materia de vialidad, para una construcción de 28 de viviendas en 6 niveles (…) y oficio DGPV-2070/DV-1079/2013* [emitido por la Directora General de Planeación y Vialidad de la SEDUVI], *de fecha 30 de julio de 2013 (…) mediante el cual informa que no ha emitido Opinión Técnica en materia de vialidad (…)*
- *Oficio dirigido a la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, solicitando se remitan copias de los antecedentes registrales de dicho inmueble y oficio RPPyC/DJ/SCA/5469/2013* [EMITIDO POR Subdirector de lo Contensioso y Amparos de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal], *de fecha 2 de agosto de 2013 (…) mediante el cual informó que se localizó folio real 49357 (…)*
- *Oficio dirigido a la Tesorería del D.F. solicitando el valor catastral del predio* [a la fecha no se ha recibido respuesta a tal solicitud] *(…)*
- *Oficio dirigido a Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, solicitando la clasificación de la manzana atendiendo al tipo de consumo para el pago de derechos por el suministro del predio en cuestión* [sin embargo, no obra respuesta a tal solicitud] *(…)*

- *Dictamen Técnico folio DT-SOT-113-2013, de fecha 13 de agosto de 2013, emitido por la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial (…)*

Del dictamen antes referido se desprende lo siguiente:

> *(…)* ***I. Objetivos:*** *1.- Determinar la Zonificación aplicable al predio (…) conforme al Programa Delegacional vigente.*
> *2.- Descripción del paisaje urbano de la zona en donde se ubica el predio multicitado.*
> *3.- Si la construcción de una obra en una superficie de predio de 310 m^2, superficie total de construcción de 1,296.96 m^2 estacionamiento cubierto de 216.16 m^2, (…) número de niveles 6 (…) número de viviendas 10 (…) es acorde al paisaje urbano correspondiente*
>
> *(...)* ***IV. Conclusiones.***
> *(…) El paisaje urbano del tramo de la calle Manizales entre las calles Lindavista y Sierravista (…) cuenta con todos los servicios de infraestructura (…) prevalecen inmuebles unifamiliares de dos a tres niveles siendo éstos homogéneos, esto significa que está formado con una serie de características comunes, tales como alturas y usos de dichos inmuebles, asimismo las fachadas y acabados no se constata alguna característica particular arquitectónica (…)*
>
> *La ejecución de una obra de 10 viviendas en 6 niveles,* ***no sería acorde al paisaje urbano de la zona, ya que no estaría integrada al contexto y homogeneidad que predomina en dicha zona (…)***

En fecha 28 de agosto de 2013, mediante oficio PAOT-05-300/300-3327-2013, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informara si había sido validado o no el registro de los documentos exhibidos relacionados con el predio de denuncia.

En respuesta, en fecha 30 de septiembre de 2013, se recibió en esta entidad, el oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3649/2013, firmado por el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de la Delegación Gustavo A. Madero en el que informa lo siguiente:

> *(…) mediante oficio número DGAM/DGODU/151/2013 (…) la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano remitió a la Dirección Jurídica copia certificada del expediente del Registro de Manifestación con número de folio FGMB-0004-01-13, incluyendo la validación de documentos realizada con otras dependencias conforme lo indicado en el Art.32 de la Ley de Procedimientos Administrativo, informando de las respuestas obtenidas en cada caso, solicitando se procediera en consecuencia ya que el expediente contiene documentos presuntamente apócrifos y al mismo tiempo se le remitió el proyecto de resolución de nulidad del trámite denominado Registro de Manifestación con número de folio FGMB/0004-01-13 (…) por lo anterior, remito oficio DGAM/DGODU/151/2013 (…)*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL
CIUDAD DE MEXICO

Anexo al escrito antes citado se proporcionó copia del oficio DGAM/DGODU/151/2013 de fecha 8 de abril de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, dirigido al Director Jurídico de esa demarcación, donde señala lo siguiente:

> *(…) En relación al "Registro de Manifestación de Construcción Tipos B ó C, 01/2012, respecto del trámite de fecha 25 de enero de 2013, ingresado por Ventanilla Única Delegacional, en la Delegación Gustavo A. Madero, mediante Formato DU-00, con número de folio FGMB-0004-01-13, datado el 22 de enero de 2013 (…) con domicilio sito en Manizales No. 823, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. Al respecto me permito indicarle lo siguiente:*
>
> *Es el caso que el C. (…), con el trámite antes referido presentó entre otros los siguientes documentos:*
>
> - *Oficio SACM/E/TO/CA/2012/000312 de fecha 27 de noviembre de 2012, en el cual se describe la constancia de adeudos relativa al inmueble sito en Manizales No. 823, colonia Lindavista, C.P. 07300, Delegación Gustavo A. Madero.*
> - *Oficio Ref.DGPV-3173/DV-SE-1132/12 de fecha 30 de noviembre de 2012, por el cual se le informa al C. (…) que en relación a la ejecución de la construcción de la casa habitación, ubicada en calle Manizales No.823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, no requiere presentar dictamen de medidas de mitigación.*
> - *Constancia de adeudos con Folio CI2012009770, presumiblemente signado por (…) Administradora Tributaria en Cien Metros.*
> - *Dictamen de Factibilidad de Servicios, Número 823, con folio 01023 de fecha 20 de abril de 2012, signado por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios (…) responsable de la autorización del procedimiento para la emisión del dictamen el Subdirector de Factibilidad de Servicios (…) el Director de Verificación Delegacional y Conexiones (…)*
> - *Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio CONSAL1NU-1312-08-12.*
>
> *Toda vez que de los documentos que se exhibieron se desprendía que los mismos no correspondían las firmas, y se presumía que podían ser apócrifos, y siguiendo lo preceptuado en el artículo 32 de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal a efecto de validar los documentos referidos en el punto que antecede, en forma independiente se giraron los siguientes oficios:*
>
> - *DGAM/DGODU/0105/2013, de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano,* donde se solicita a la Directora General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, informara si emitieron el oficio DGPV-3173/DV-SE-1132/12, de fecha 30 de noviembre de 2012, donde se informa que para ejecución de la construcción, ubicada en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero **no requiere presentar dictamen de medidas de mitigación.**

- *DGAM/DGODU/0103/2013, de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano,* donde se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informara si el Dictamen de Factibilidad de Servicios para 10 viviendas, datado del 20 de abril de 2012, fue emitido por dicha Dirección Ejecutiva.

- *DGAM/DGODU/0106/2013, de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano,* donde solicita al Jefe de Oficina de Atención al Público del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, si la Constancia de adeudos con número de oficio SACM/E/TO/CA/2012/000312 de fecha 27 de noviembre de 2012, fue emitida por dicha oficina.

- *DGAM/DGODU/0096.1/2013 de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano,* dirigido al Director de Control de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, donde se le solicita información respecto al alineamiento y número oficial con número de folio CONSALINU-1312-08-12 de fecha 8 de agosto de 2012 para el predio motivo de denuncia.

En base al punto que antecede mediante oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU/DVDC-SFS-1012319/2013, datado el 05 de marzo de 2013, signado por el (…) Director de Verificación Delegacional y Conexiones (…) Subdirector de Factibilidad de Servicios, y la (…) JUD de Integración de Factibilidades, indicaron a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero en la parte que interesa estableció lo siguiente: "Me refiero a su oficio número ***DGAM/DGODU/0103/2013****, de fecha 25 de febrero de 2013, por medio del cual solicita a la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, indique a la brevedad posible si el Dictamen de Factibilidad de Servicios para 10 viviendas en una superficie de construcción de 1,296.96m" para el predio Manizales número 823, Colonia Linda Vista, Delegación Gustavo A. Madero, datado el 20 de abril de 2012, mediante el número de oficio DESU/108049/2012 y del cual adjunta copia, fue emitido por la Dirección Ejecutiva referida.*

Sobre el particular y toda vez que esta Unidad Administrativa ***no valida el oficio número DESU/1018049/2012*** *de fecha 21 de julio de 2012, ni su contenido, se hace de su conocimiento que la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no emitió el oficio en comento. Por lo anterior, se solicita de la manera más atenta remita a esta Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios, el documento original que contiene el supuesto Dictamen de Factibilidad de Servicios descrito con anterioridad, lo anterior a efecto de que este Órgano Desconcentrado esté en posibilidad de ejecutar las acciones legales procedentes ante el Ministerio Público".*

(…) oficio ***Ref. DGPV-550/DV-284/2013****, de fecha 7 de marzo de 2013, la Directora General de Planeación y Vialidad, dependiente de la Secretaría de Transporte y Vialidad*

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

(...) indicó a esta Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, en la parte que interesa literalmente lo siguiente:

*"Me refiero a su atento oficio **DGAM/DGODU/0105/2013**, de fecha 25 de febrero de 2013 y recibido en esta Secretaría (...) mediante el cual, solicita que a la brevedad de lo posible, se le indique si el oficio Ref., DGPV-3173/DV-SE-1132/12, de fecha 30 de noviembre de 2012, por el cual se le informa al C. (...) que en relación a la ejecución de la construcción de la casa habitación, ubicada en calle Manizales No. 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, **no requiere presentar dictamen de medidas de mitigación**, fue emitido por esta Dirección General a mi cargo.*

Sobre el particular, me permito informarle, que personal técnico adscrito a ésta a mi cargo procedió a la revisión de lo solicitado en su oficio en comento, así como el documento que anexa al mismo, asimismo, los expedientes que obran en los archivos de la Subdirección de Estacionamientos, la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transportes y Vialidad, considera pertinente hacer las siguientes PRECISIONES al respecto:

1- Que no existe antecedente alguno sobre escrito y/o solicitud suscrito por el C. (...) mediante el cual solicita a esta Unidad Administrativa dictamen en referencia a las medidas de mitigación del impacto vial que pudiera ocasionar la ejecución de la construcción de casa habitación, ubicada en calle Manizales No. 823, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.

*2-.Que el documento que anexa a su oficio (...) relativo al oficio Ref. DGPV-3173/DV-SE-1132/12 de fecha 30 de noviembre de 2012, por el cual se le informa al C. (...) que en relación a la ejecución de la construcción de la casa habitación ubicada en calle Manizales No. 823, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, no requiere presentar dictamen de medidas de mitigación. **NO FUE EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD de la Secretaría de Transporte y Vialidad**.*

3.-Que derivado del análisis al oficio Ref.DGPV-3173/DV-SE-1132/12, de fecha 30 de noviembre de 2012, por el cual se le informa al C. (...) que en relación a la ejecución de la construcción de la casa habitación, ubicada en calle Manizales No. 823, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. No requiere presentar dictamen de medidas de mitigación, se desprende que:

*a) Todas las referencias contenidas en e/ oficio en comento, números consecutivos del oficio y seguimiento, **SON INEXISTENTES.***

*b) Las rúbricas que aparecen al calce de la foja 2/2 del oficio en comento **NO CORRESPONDEN A LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS** a los que se les turna copia.*

*c) La firma que aparece en el oficio en comento, **NO CORRESPONDE AL FUNCIONARIO PÚBLICO** que supuestamente lo suscribe.*

Por la antes expuesto, ***la Secretaría de Transporte y Vialidad, por conducto de la Dirección General de Planeación y Vialidad, CONCLUYE*** *que el oficio Ref.* ***DGPV-3173/DV-SE-1132/12****, de fecha 30 de noviembre de 2012,* ***se considera presumiblemente como APÓCRIFO****, por lo que se podría estar en el supuesto jurídico establecido en el artículo 339 del Código Penal del Distrito Federal, y toda vez: que dicho documento fue presentado ante ese Órgano Político Administrativo deberá ser éste quién dé cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 35, párrafo segundo de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal vigente, estando obligado a presentar la denuncia correspondiente ante el Ministerio Público por la presunta comisión del delito de falsificación o alteración y uso indebido de documentos, para su investigación, y en su caso la aplicación de las sanciones correspondientes (…)*

(…) oficio No. DGAM/DGODU/ DCODU/SLIU/729.1/ 2013, [en atención al oficio **DGAM/DGODU/0096.1/**2013] *el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana nos indicó que la Solicitud de Constancia de Alineamiento y Número Oficial con número de folio* ***CONSALINU-1312-08-12*** *no fue autorizada (…) de ello que dicho documento también es apócrifo.*

En fecha 1 de octubre de 2013, personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial realizó un segundo reconocimiento de los hechos denunciados levantando el acta circunstanciada respectiva donde se asentó lo siguiente:

(…) en dicho inmueble existen tapiales de madera, con sellos de suspensión de trabajos por parte de la Delegación Gustavo A. Madero, sin (…) actividades de construcción; asimismo, no se observan actividades de construcción (…) ni la constructora o inmobiliaria (…)

En fecha 15 de octubre de 2013, mediante oficio PAOT-05-300/300-4074-2013, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero informara a esta entidad las acciones derivadas respecto a la portación de documentos falsos de acuerdo con el oficio DGAM/DGODU/151/2013 y la dictaminación respecto al proyecto de resolución de nulidad del Registro de Manifestación de Construcción para el inmueble de referencia.

En respuesta, en fecha 30 de octubre de 2013, se recibió el oficio DGAM/DGDJ/DJ/SV/0302/2013 de fecha 24 de octubre de 2013, firmado por la Subdirectora de Verificación en Gustavo A. Madero en el que señala:

(…) hago de su conocimiento que actualmente se están realizando las acciones de gobierno que en derecho proceden, a fin de prestar solución a esta situación (…)

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERA

Asimismo, en fecha 19 de febrero de 2014, se recibió el oficio DGAM/DGDJ/DJ/SV/053/2014 de fecha 18 de febrero de 2014, signado por la Subdirectora de Verificación en Gustavo A. Madero, en el que señala:

> *(…) mediante **Resolución Administrativa de fecha 31 de enero del año en curso**, recaída al expediente SV/INVEA/O/019/2013, se impuso una multa equivalente al 5% del valor total de los trabajos de construcción, así como 1500 (un mil quinientos) días de salario mínimo general Vigente en el Distrito Federal, que dan la cantidad de $ 97,140.00 (noventa y siete mil ciento cuarenta pesos 00/100) y **la clausura total de los trabajos de construcción realizados en el inmueble de referencia.***
>
> *Derivado del oficio DGAM/DGODU/151/2013, firmado por el Director de Obras y Desarrollo Urbano de este Órgano Administrativo (…) esta Unidad departamental giró oficio número DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0053/2014 para hacer del conocimiento de la Subdirección Jurídica de esta Delegación, la probable comisión de un delito, a fin de que (…) realice lo que a derecho corresponda.*

Mediante atenta nota PAOT/300-0819-2013, de fecha 12 de noviembre del 2013, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial remitió a la Subprocuraduría de Protección Ambiental el expediente citado al rubro, señalando lo siguiente:

> *(…) por instrucciones del Titular de esta Procuraduría, me permito anexar al presente, el expediente original (…) a efecto de que (…) se continúe con la investigación correspondiente.*

En fecha 12 de diciembre de 2013, mediante oficio PAOT-05-300/210-6792-2013, se solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informara a esta entidad lo siguiente:

1. *Si para la colonia Lindavista en la Delegación Gustavo A. Madero, existen insuficiencias en los servicios hidráulicos (saturación de la red de drenaje y fallas en el suministro de agua potable), específicamente para las calles de Manizales (…) lo anterior, en virtud de que vecinos de la zona han manifestado al personal de esta Procuraduría que todos los días a partir de las 11:00 horas se les suspende el suministro de agua municipal y el drenaje frecuentemente sufre colapsos en su funcionamiento.*

2. *(…) si los servicios hidráulicos de la colonia Lindavista, soportarían un incremento en el número de viviendas, lo anterior, toda vez que se pretende realizar en las calles de **Manizales, número 823 la construcción de 28 departamentos*** [de acuerdo con el Certificado Único de zonificación de Uso del Suelo 28452-181CAJO12] ***(…)*** *colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.*

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

A la fecha de emisión del presente documento, no se ha recibido en esta entidad respuesta a dicha solicitud.

En fecha 12 de diciembre de 2013, personal adscrito a la Subprocuraduría de Protección Ambiental realizó un tercer reconocimiento de los hechos denunciados levantando el acta circunstanciada respectiva donde se asentó lo siguiente:

> *(…) la obra que se desarrollaba o pretendía ejecutar en este lugar, actualmente está sin actividad alguna ya que el lugar se observa abandonado. Asimismo se detectó sellos de suspensión de trabajos por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, de igual forma se observan restos de sellos color verde, donde en uno de ellos se puede observar "INVEA D.F". Al observar hacia el interior del predio se constató la procedencia de una máquina conocida comúnmente como "mano de chango". Actualmente, no se observa construcción en pie, solo el letrero con maderas, dos tanques de "rotoplas". Finalmente se aprecia que la parte frontal del inmueble en comento se encuentra tapiado con madera (…)*

Mediante oficios PAOT-05-300/210-2887-2013, PAOT-05-300/210-0304-2014 y PAOT-05-300/210-0982-2014 de fechas 18 de diciembre de 2013, así como 26 de febrero y 22 de abril de 2014, respectivamente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero lo siguiente:

> ***3.*** *Informe a esta entidad, si ha emitido resolución correspondiente al procedimiento administrativo iniciado al predio (…)* [motivo de denuncia]*; de ser así proporcione copia de las mismas.*
>
> ***4.*** *Asimismo, señale si los particulares han solicitado el procedimiento de impugnación correspondiente.*

En respuesta, en fecha 3 de junio de 2014, se recibió el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0291/2014 de fecha 26 de mayo de 2014, signado por el Jefe de Unidad Departamental Calificadora de Infracciones adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, en el que informa lo siguiente:

> *(…) en fecha 6 de marzo de 2014, la tercera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal admite la demanda del C. (…)* ***quien impugna de esta Autoridad demandada, la Resolución Administrativa, de fecha 31 de enero de 2014,*** *emitida por el Director Jurídico de la Delegación Gustavo A. Madero, a través de la cual se da por concluido el Procedimiento Administrativo marcado con el número de expediente* ***SV/INVEA/O/019/2013****, relacionado en el inmueble ubicado en calle Manizales, número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero Anexo (…) sírvase encontrar copia (…) del Acuerdo de Admisión de demanda.*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Anexo al oficio descrito con antelación, se encuentra el Acuerdo de Admisión de Demanda por parte de la Tercera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, donde señala lo siguiente:

> *(…) emplácese a juicio a:* ***1. DIRECTOR GENERAL JURÍDICO Y DE GOBIERNO DE LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO (…) 2. DIRECTOR JURÍDICO DE LA DELEGACIÓN (…) 3. (…) PERSONAL ESPECIALIZADO EN FUNCIONES DE VERIFICACIÓN ADMINSITRATIVA (…) ADSCRITA A LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO (…) POR SER LAS AUTORIDADES QUE TUVIERON INTERVENCIÓN EN EL TRÁMITE Y EMISIÓN DE LOS ACTOS IMPUGNADOS Y, EN EL CASO DE LA ÚLTIMA, COMO EJECUTORA DE LA CLAUSURA IMPUESTA CONTENIDA EN LA RESOLUCIÓN COMBATIDA.***

Mediante número de oficio PAOT-05-300/210-2888-2013, de fecha 18 de diciembre de 2013, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero lo siguiente:

- *(…) permita al personal de esta entidad realizar la consulta y revisión, así como la obtención de copias de las documentales que obren en los expedientes a cargo de dicha Dirección General (…) con la finalidad de poder sustanciar las denuncias (…)*

- *(…) dicha consulta, el día 23 de diciembre de 2013 a las 11:00 horas (…)*

En fecha 19 de diciembre de 2013, con la finalidad de poder allegarse de mayor información, personal adscrito a esta entidad se comunicó vía telefónica a la Delegación Gustavo A. Madero, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se describe lo siguiente:

> *(…) se comunicó vía telefónica a los números telefónicos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, siendo atendido por el (…) asistente de la Subdirectora de Verificación de dicha demarcación territorial, a quien se le explicó que esta entidad se encuentra realizando la investigación a la construcción que pretende realizar en Manizales, número 823 (…) de la colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, por lo cual es de relevancia poder coordinar con dicha Dirección General, la consulta del expediente que obra en la misma, a fin de sustanciar la presente investigación; al respecto esta persona mencionó que en estos momentos la Subdirectora de Verificación se encontraba en una reunión con el Director General, pero en el momento que ésta concluyera, le comentaría y se comunicaría con el personal abajo firmante el día de hoy. Siendo las 12:40 del mismo día, se recibió llamada (…) y al respecto informa que la consulta de los expedientes referentes a las construcciones que se pretenden realizar en las direcciones antes señaladas, puede llevarse a cabo el día 8 de enero de 2014 a las 11:00 horas (…)*

PROCURADURÍA AMBIENTAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

En fecha 23 de diciembre de 2013, personal de esta entidad se constituyó en las oficinas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, levantando el acta circunstanciada correspondiente en la que se hace constar que:

> *(…) nos constituimos en las instalaciones de le Delegación Gustavo A. Madero y nos dirigimos al Área de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de dicha demarcación territorial, con la finalidad de realizar la consulta y obtener copias fotostáticas de las documentales que conforman el expediente referente a la obra de construcción de departamentos que se pretende llevar a cabo en el predio ubicado en calle Manizales, número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. En dicho acto fuimos atendidos por el personal de dicha Dirección General (…) Una vez realizada la consulta, se nos proporcionó copia de las documentales correspondientes (…)*

De las documentales proporcionadas, se encuentran las siguientes:

- Planos arquitectónicos del departamento tipo que se pretende desarrollar en calle Manizales número 823, colonia Lindavista Norte, Delegación Gustavo A. Madero, donde refiere la construcción de 10 departamentos, con una superficie por departamento de alrededor de 103 m^2.

- Memoria descriptiva del proyecto que se pretende realizar en calle Manizales, número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.

- Oficio DESU/1018049/2012-0173 de fecha 20 de abril de 2012, signado por el Director Ejecutivo de Servicios Urbanos del Sistema de Aguas de la Ciudad de México donde señala lo siguiente: *(…)* ***Agua potable:*** *1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, en virtud de que el diámetro de la toma existente es suficiente para abastecer la demanda solicitada (…)* ***Drenaje:*** *Es factible proporcionar el servicio de drenaje deberá implementar la instalación de una trampa de sólidos y grasas (…) Las condicionantes técnicas y acciones con las que deberá cumplir el* ***DESARROLLADOR*** *son las siguientes: (…) implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial (…) además (…) tendrá que utilizar agua residual tratada, por lo que deberá contar con sistema de redes separadas de agua potable, residual, residual tratada y pluvial. En caso de que no se cumpla (…) este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no está obligada a proporcionar los servicios hidráulicos al predio de referencia (…)*

- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio CONSALINU-1312-08-12, de fecha 8 de agosto de 2012.

- Constancia de Número Oficial folio CONSALINU-1312-08-12 de fecha 07 de diciembre de 2012, para el predio ubicado en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

- Copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 28452-181CAJO12 de fecha 12 de septiembre de 2012, donde señala entre otras cosas lo siguiente: *(...) el aprovechamiento del Uso del Suelo solicitado PARA LA CONSTRUCCIÓN DE HASTA 28 (VEINTIOCHO) VIVIENDAS EN 52.97 M², POR VIVIENDA CON INDIVISOS; EN UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 1,483.2 M² EN EL TOTAL DEL PREDIO está PERMITIDO (...)*

- Oficio DGPV-3173/DV-SE-1132/12, signado por el Director General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, donde señala que: *(...) en atención a su escrito (...) mediante el cual solicita dictamen en referencia a las medidas de mitigación del impacto vial que pudiera ocasionar la (...) construcción (...) ubicada en* ***calle Manizales No. 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero (...)*** *anexando (...) copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio no.* ***28452-181CAJO12*** *(...) al respecto me permito comunicarle que personal técnico procedió a realizar la revisión de la documentación presentada y tomando en consideración el tipo de construcción, la superficie de la misma y su ubicación* ***no requiere presentar el dictamen de medidas de mitigación*** *que se menciona en el certificado referido (...)*

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B ó C, con número de folio FGMB-0004-01-13, donde se indica lo siguiente: *(...)* ***CARACTERÍSTICAS DE LA OBRA*** *(...) Superficie del predio: 310 m² (...) número de niveles:* ***6****; (...) cajones de estacionamiento:* ***10*** *(...) número de viviendas:* ***10*** *(...)*

- Oficio DGAM/DGODU/0105/2013 de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, dirigido a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, donde se solicitó lo siguiente: *(...) indique si el oficio Ref. DGPV-3173/DV-SE-1132/12 de fecha 30 de noviembre de 2012, por el cual se informa (...) que en relación a la ejecución de la construcción de la casa habitación ubicada en calle Manizales No. 823 (...)* ***no requiere presentar dictamen de medidas de mitigación****, fue emitido por esa Dirección (...)*

- Oficio DGAM/DGODU/0106/2013 de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, dirigido al Jefe de Oficina de Atención al Público del Sistema de Aguas, donde se solicitó lo siguiente: *(...) indique si la* ***Constancia de adeudos con número de oficio SACME/E/TO/CA/2012/000312*** *de fecha 27 de noviembre de 2012 (...) fue emitida por esa oficina a su cargo (...)*

- Oficio DGAM/DGODU/0103/2013 de fecha 25 de febrero de 2013, signado por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERA

Madero, dirigido al Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios de la Secretaría del Medio Ambiente y Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, donde se solicitó lo siguiente: *(...) indique si el* ***Dictamen de Factibilidad de Servicios,*** *fue emitido por la dirección a su cargo (...)*

- Oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1012319/2013 de fecha 5 de marzo de 2013, signado por el Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas del Distrito Federal, dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, donde informa que *(...) esta Unidad Administrativa no valida el oficio número* ***DESU/1018049****/2012 (...)*

- Oficio DGAM/DGJG/0052/2013 de fecha 7 de marzo de 2013, signado por el Director Jurídico de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, dirigido al Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de dicha demarcación territorial, donde se solicitó lo siguiente: *(...) si en sus archivos obra Registro de la Manifestación tipo B o C, número de folio FGMB-0004-01-13 (...) respecto del inmueble ubicado en calle Manizales, número 823, colonia Lindavista (...) o bien alguna Licencia Especial de Demolición, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio CONSALINU-1312-08-12 (...)*

- Oficio DGPV-550/DV-284/2013 de fecha 7 de marzo de 2013, signado por la Directora General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, donde informa que: *(...)* ***1. Que no existe antecedente alguno*** *sobre escrito y/o solicitud suscrito por el C. (...) mediante el cual* ***solicita (...) dictamen en referencia a las medidas de mitigación del impacto vial*** *que pudiera ocasionar la ejecución de la construcción (...) en calle* ***Manizales No 823*** *(...)* ***2.*** *(...) relativo al oficio* ***Ref. DGPV-3173/DV-SE-1132/12 (...) NO FUE EMITIDO POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD*** *(...)* ***3. Que derivado del análisis*** *al oficio (...) se desprende que:* ***a) Todas las referencias (...) números consecutivos del oficio y seguimiento, SON INEXISTENTES. b) Las rúbricas que aparecen al calce (...) NO CORRESPONDEN A LOS FUNCIONARIOS PÚBLICOS*** *a los que se les turna copia.* ***c) La firma que aparece en el oficio (...) NO CORRESPONDE AL FUNCIONARIO PÚBLICO*** *que supuestamente lo suscribe. Por lo antes expuesto (...)* ***CONCLUYE*** *que el oficio (...)* ***se considera presumiblemente como APÓCRIFO*** *(...)*

- Oficio DGAM/DGODU/0817/2013 de fecha 8 de marzo de 2013, signado por el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, dirigido a la Coordinadora de Control y seguimiento de dicha Dirección General, donde

informa lo siguiente: *(...) como es de su conocimiento, el expediente fue solicitado y está en resguardo de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, motivo por el que esta Subdirección se encuentra impedida para atender la solicitud (...)*

- Oficio 1302108 de fecha 25 de marzo de 2013, signado por el Subadministrador de Registro y Servicios al Contribuyente, en "Cien Metros", dirigido al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, donde informa que *(...) después de hacer una revisión y búsqueda minuciosa (...) se encontró el expediente relativo a dicho trámite donde efectivamente el suscrito firmó (...)*

Mediante oficios PAOT-05-300-200-0027-2014 y PAOT-05-300-200-0282-2014 del 7 y 23 de enero de 2014, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a la Dirección General de Administración de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informará a esta entidad si contaba con antecedentes de solicitudes de emisión de Certificado de Zonificación en cualquiera de sus modalidades, bajo el amparo de la Norma General de Ordenación número 26.

En fecha 8 de enero de 2014, personal de esta entidad se trasladó a las oficinas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar lo siguiente:

> *(...) nos constituimos en las oficinas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política de Gustavo A. Madero (...) con la finalidad de realizar la consulta de los expedientes citados al rubro, respecto a las construcciones que se pretenden desarrollar en Calle Manizales número 823 (...) de la colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero (...) fuimos atendidos por la (...) encargada de la recepción de la Dirección General antes referida y solicitó que esperáramos para que fuésemos atendidos por personal de dicha área; después de esperar por dos horas, la persona encargada de la recepción, nos informó que el Director General se encontraba en una reunión y no había quien pudiera atender al personal abajo firmante (...) por lo que se nos solicitó la ubicación de los sitios donde presuntamente se pretende realizar la construcción de departamentos. Al respecto, el personal actuante proporcionó la información requerida y nos retiramos del lugar.*

Mediante oficio número PAOT-05-300-200-0057-2014 del 9 de enero de 2014, la Subprocuraduría de Protección Ambiental solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, informará a esta entidad lo siguiente:

1. *Cuáles son las características y medidas que deben cumplir los departamentos que se consideran dentro del rubro de interés social e interés popular.*
2. *Si para los proyectos de construcción de interés social o popular, es obligatorio que se cuente con estacionamiento para vehículos (...) señale el número máximo de lugares por departamento.*

Asimismo, con base en el plano que se anexa a la presente solicitud, informe:

3. *Si el departamento tipo con las dimensiones que se establecen en el proyecto arquitectónico descrito en el plano denominado ingeniería hidráulica, el cual se anexa al presente, puede considerarse dentro del rubro de departamentos de interés social o popular, o en su caso señale la clasificación que le correspondería.*

En respuesta, en fecha 23 de enero de 2014, se recibió en esta entidad el oficio DG/0062/2014, suscrito por el Director General del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, a través del cual dio respuesta a los cuestionamientos planteados en el numeral que antecede:

1. *Los conceptos de vivienda de interés social y popular, son definidos tanto en la Ley de Vivienda como en la Ley de Desarrollo Urbano, ambos ordenamientos del Distrito Federal, estableciendo como único parámetro su precio de venta al público, determinando hasta 15 salarios mínimos anuales para la vivienda de interés social y entre 15 y 25 salarios mínimos anuales para la vivienda popular. En ningún caso la normatividad vigente, establece características o medidas que deban cumplir las viviendas, para determinar si se trata de vivienda de interés social o popular (…) la Norma General de Ordenación No. 26 (…) hace referencia a la superficie sugerida para dichas viviendas, al señalar en la página 24, último párrafo que "los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m^2"*

2. *El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias (…) establece los parámetros mínimos (no máximos) (…) para determinar el número de cajones de estacionamiento de un conjunto. Dicha norma señala que para Uso Habitacional Plurifamiliar, sin elevador, con viviendas de 65 m^2 hasta 120 m^2 se requiere de 1.25 cajones por vivienda, por lo que el proyecto en comento (con 10 viviendas en superficie aproximada de 10 m^2, requiere un mínimo de 13 cajones de estacionamiento como mínimo (no máximo) (…) la Norma General de Ordenación No. 26, señala que tratándose de vivienda de interés social y popular, podría disminuirse el porcentaje de cajones de estacionamiento (…) siempre y cuando se incorporen diversos criterios de sustentabilidad (…)*

3. *(…) se observa que dichas viviendas cuentan con superficies muy superiores a las que típicamente puede financiar este Instituto, que desarrolla exclusivamente viviendas de interés social y popular, y cuyas superficies promedio fluctúan entre 50 m^2 y 65 m^2 dependiendo del tipo de crédito, modalidad de operación, ahorro de los beneficiarios de vivienda, la ubicación del predio, sus características técnicas (…) por lo que* ***se estima poco probable que el proyecto ubicado en Manizales 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero corresponda al rubro de vivienda de interés social o popular.***

Mediante atenta nota PAOT/300-182-2014, de fecha 31 de enero del 2014, el Subprocurador de Ordenamiento Territorial remitió a la Subprocuraduría de Protección Ambiental la siguiente información:

> *(…) sírvase encontrar (…) oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1061406/2013 (…)*

Del oficio citado en el párrafo que antecede se desprende lo siguiente:

> *(…) en atención a su oficio (…) relacionado con el procedimiento de investigación (…) por lo que solicita se informe lo siguiente:*
>
> *a) Qué clasificación de manzana atendiendo al tipo de consumo para el pago de derechos por el suministro de agua tiene el predio ubicado en calle Maizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero.*
>
> *b) Si de acuerdo a la clasificación y la zonificación que aplica en el lugar, existe Factibilidad de Servicios de Agua para una construcción de 28 viviendas en 6 niveles.*
>
> *Sobre el particular me permito informar lo siguiente:*
>
> - *Referente al inciso a), se indica que el área correspondiente para proporcionar la información solicitada es la Dirección de Atención a Usuarios de esta Dependencia (…)*
> - *Con respecto al inciso b), este corresponde a esta Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, por lo que se informa que este Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para el predio en comento, con número de oficio SACMEX F-0699/13, DESU/104104/2013, FOLIO 1362, con fecha 05 de agosto de 2013, para 28 viviendas en 1,483.20 m^2.*

Mediante oficio número PAOT-05-300/200-0754-2014 del 26 de febrero de 2014, la Subprocuraduría de Protección Ambiental, solicitó al Presidente del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, informara lo siguiente:

> *1. Cuáles son las características y medidas que deben cumplir los departamentos que se consideran dentro del rubro de interés social e interés popular.*
>
> *Asimismo, con base en el plano que se anexa a la presente solicitud, se informe:*
>
> *2. Si el departamento arquetipo, con las dimensiones que se establecen (…) puede considerarse dentro del rubro de departamentos de interés social o popular, o en su caso, señale la clasificación que le correspondería.*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

3. El valor aproximado que tendría dicha vivienda, considerando todos los elementos que deben tomarse en cuenta para establecer el costo real de un departamento con esas dimensiones y en esta zona.

Por lo anterior, con fecha 03 de abril de 2014, se recibió el escrito de fecha 26 de marzo de 2014, suscrito por el Presidente de la ADOC, a través del cual emitió su opinión respecto a los cuestionamientos arriba citados:

(…)
1. *le podemos decir que todas las viviendas del territorio nacional son y deben ser del interés social, no importando el tamaño ni el costo (…) el concepto interpretado de la NGO 26, el costo es el que establece su clasificación (…) entiéndase que en estos costos están incluidos tanto el terreno en su parte proporcional como su construcción y acabados (…) debiendo cumplir con lo que establece el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias en lo referente a tamaños y medidas de seguridad en la estructura y sus instalaciones. Las medidas mínimas están establecidas en estos ordenamientos pero las medidas máximas no se establecen mientras que el costo esté dentro de estos parámetros, si éste (…) es elevado o bajo depende del constructor, del propietario, de sus condiciones comerciales y del oficio que se ejerza sobre o en su forma de producción.*

2. *(…) el tamaño del departamento depende de las condiciones comerciales que se pretendan tener, el uso de la NGO 26 para incrementar las alturas de la zonificación (…) en esta zona, son conceptos que se deberán revisar, ya que en la zona, en su momento, se permitía usar este instrumento para potenciar la construcción, de hecho este fenómeno por haberse exagerado en su aplicación está suspendida (…) han abusado de este instrumento argumentando que su costo o bien su uso final no necesariamente son para la "venta" y usarán el desarrollo para rentarlo o simplemente para heredarlo a sus hijos (…)* ***en términos generales y por usos y costumbres, el tamaño de estos departamentos se podrían clasificar de acuerdo a conceptos de valuación en interés medio.***

3. *De acuerdo con las prácticas de valuación y el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicas de Valuación Inmobiliaria publicado en la Gaceta del Distrito Federal el pasado 6 de diciembre de 2013 VI. Avalúo comercial: el dictamen técnico practicado por persona autorizada o registrada ante la autoridad fiscal, que permite estimar el valor comercial de un bien inmueble, con base en su uso, características físicas, además de las características urbanas de la zona donde se ubica, así como la investigación, análisis y ponderación del mercado inmobiliario, y que contenido en un documento o archivo electrónico que reúna los requisitos mínimos de forma y contenido establecidos en el presente Manual, sirve como base para determinar alguna de las contribuciones establecidas en el Código.*

Como ya se mencionó anteriormente los valores dependen del valor de la tierra (en este caso para que no cuenta por ser una herencia a los hijos) la calidad de la construcción y

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

sus acabados, y también hay informes de que los propietarios estaban consiguiendo descuentos muy importantes en varios rubros. Por tanto en términos generales, el costo no debería ser una condición si es correcta la aplicación de la NGO 26, y suponiendo un costo de construcción de $6,000/m² por 108.00 m² por departamento, cada departamento tendría un costo de $648,000.00 que de acuerdo con la NGO 26 estaría dentro del rango de los 30 vsm. Costo que queda totalmente subjetivo a las condiciones particulares de éste proyecto.

Ahora bien, por las condiciones que representan el uso desmedido de la NGO 26 por parte de los propietarios y en que los DRO's se prestan para la "simulación el DRO (…) con número de registro (…) nos expresó que él se quiere retirar de ésta obra, que NO se ha empezado y que YA no la van a construir con la manifestación de que cuentan.

(…)

Mediante los oficios PAOT-05-300/320-188-2013, y PAOT-05-300/320-189-2013, PAOT-05-300/320-190-2013 y PAOT-05-300/320-191-2013, todos de fecha 23 de abril de 2013, esta entidad emitió los informes parciales donde se hizo del conocimiento a las personas denunciantes, las diligencias practicadas hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia. Dichos documentos se notificaron vía correo electrónico el día 23 de abril de 2013, acusando de recibido los días 23 y 24 del mismo mes y año.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Esta Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial conforme lo establecido en el artículo 6º fracción IV y 11º de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, es considerada autoridad en materia ambiental y es competente para conocer sobre los presentes hechos, realizar acciones para la protección, defensa y restauración del medio ambiente y del desarrollo urbano, así como tener la facultad de instaurar mecanismos, instancias y procedimientos administrativos para el cumplimiento de tales fines.

Considerando lo establecido en el artículo 83 de la referida Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, así como el artículo 22 BIS 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial; la denuncia motivo de la resolución que se emite, se presentó por dos personas físicas, quienes en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales, fueron considerados como información confidencial; precisaron los hechos que consideraron eran contrarios a la normatividad ambiental y urbana.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL

De los hechos materia de esta denuncia, señalados en el apartado de antecedentes, se desprende que la materia competencia de esta Entidad objeto de la presente investigación es el uso del suelo urbano, cuyas posibles violaciones se analizan a continuación.

DE LA LICENCIA ESPECIAL DE DEMOLICIÓN

Los escritos de denuncia refieren la demolición de una casa en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, sin los permisos correspondientes y donde presuntamente se pretende realizar una construcción bajo el amparo de la Norma General de Ordenación Número 26.

Es importante señalar que se comienza analizar este rubro con la finalidad de resaltar que la obra que pretende desarrollarse en la calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, muestra irregularidades desde el inicio de dicha obra.

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, establece en su artículo 58 Bis que:

> *(…) las obras o actividades a que se refiere el artículo 46 que por su ubicación, dimensiones, características o alcances produzcan impactos ambientales tipificados en la normatividad ambiental vigente quedarán sujetos a la presentación ante la Secretaría de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental. La Declaratoria de Cumplimiento Ambiental es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría sobre la realización de las siguientes obras o actividades:* ***I. De demolición*** *(…)*
>
> El artículo 213 de la citada Ley, refiere lo siguiente:
>
> *(…) cada una de las infracciones a esta Ley, su reglamento, las normas ambientales del Distrito Federal y demás disposiciones que de ella emanen, serán sancionadas administrativamente por la autoridad, con una o más de las siguientes sanciones: (…)* ***III. Clausura temporal o definitiva****, parcial o total de las fuentes contaminantes, de las obras y actividades, así como de las instalaciones en que se desarrollen los hechos que den lugar a la imposición de la sanción (…)*

Por otra parte, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en su artículo 96 que:

> *(…) la contravención a la presente Ley y demás ordenamientos en la materia, se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas (…) II. Suspensión de los trabajos; III. Clausura parcial o total de obra (…)*

Del mismo modo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere en su artículo 1, lo siguiente:

> *Las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. 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 (…)*

El artículo 57 de este Reglamento señala lo siguiente *(…) las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes (…) IV. Demoliciones (…)*

Asimismo el artículo 58 establece que *(…) para obtener la licencia de construcción especial, se deben cumplir con los siguientes requisitos (…) IV. Cuando se trate de demoliciones, salvo en el caso señalado en la fracción VI del artículo 62, se debe entregar:* ***a)*** *Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables;* ***b)*** *Acreditar la propiedad del inmueble;* ***c)*** *Comprobantes de pago de derechos;* ***d)*** *Constancia de alineamiento y número oficial vigente;* ***e)*** *Libro de bitácora foliado para ser sellado por la Delegación;* ***f)*** *Responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso;* ***g)*** *Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear y la indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, documentos que deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;* ***h)*** *Medidas de protección a colindancias, y* ***i)*** *En su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 y lo establecido en el artículo 238 de este Reglamento.*

Por otra parte, el artículo 236 del presente reglamento indica que *(…) con la solicitud de licencia de construcción especial para demolición (…) se debe presentar un programa en el que se indicará el orden, volumen estimado y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la edificación (…)*

Asimismo, el artículo 237, establece que *(…) las demoliciones de edificaciones con un área mayor de 60 m^2 en planta baja o de un cuarto en cualquier otro nivel con un área mayor a 16 m^2, deben contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra o Corresponsable, en su caso, según lo dispuesto en el Título Cuarto de este Reglamento.*

El artículo 239, cita lo siguiente *(...) previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deben proveer todas las medidas de seguridad que determine en cada caso la Delegación.*

Asimismo el artículo 253 del reglamento refiere que (...) *se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el al (sic) avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, 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 (...)*

De las constancias que integran el expediente que sustentan la presente Resolución se desprende que en el predio motivo de análisis (calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero), personal de la delegación realizó visita de verificación a los trabajos de demolición y/o construcción, recayendo a dicho procedimiento, el expediente SV/INVEA/O/019/2013 conformado por el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (INVEADF) adscrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, misma que se efectuó la verificación pertinente en fecha 22 de febrero de 2013, durante el cual la persona a cargo de la obra no exhibió documental alguna que acreditara la legalidad de la obra, incumpliendo el artículo 56 y 236 y 239 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Por tal motivo, en fecha 23 de febrero de 2013, tuvo efecto la Suspensión de los trabajos que se desarrollaban en ese lugar, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.

Finalmente, en fecha 31 de enero de 2014, se emitió la resolución administrativa recaída al expediente SV/INVEA/O/019/2013, donde se impusieron las siguientes sanciones:

- Multa equivalente al 5% del valor total de los trabajos de construcción.
- Multa de 1500 (un mil quinientos) días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, que dan la cantidad de $ 97,140.00 (noventa y siete mil ciento cuarenta pesos 00/100).
- La clausura total a los trabajos de construcción realizados en el inmueble de referencia.

Derivado de lo analizado en el numeral anterior, se tiene que los trabajos de demolición que se realizaron en el predio motivo de análisis no contaban con las documentales que acreditaran los mismos.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Sin embargo, dicha resolución fue impugnada por el representante de la sucesión testamentaria del dueño del predio motivo de denuncia, por lo que en fecha 6 de marzo de 2014, la Tercera Sala Ordinaria del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal admitió dicha demanda; por lo anterior, es necesario que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informe a esta entidad del resultado de dicho procedimiento administrativo.

DEL REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala en su artículo 8 que son atribuciones de los Jefes Delegacionales:

> *IV. Recibir las manifestaciones de construcción e integrar el registro de las mismas en su Delegación conforme a las disposiciones aplicables, verificando previamente a su registro que la manifestación de construcción cumpla con los requisitos previstos y se proponga respecto de suelo urbano (…)*

El artículo 87, da la citada ley señala que *(…) las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las (...) constancias (…) licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las siguientes materias, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento:* ***I.*** *Alineamiento y número oficial; (…)* ***VI.*** *Construcción (…)*

El artículo 93 de la Ley invocada refiere que *(…) el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes.*

Por otra parte, el artículo 96, describe que *(…) la contravención a la presente Ley (…) se considera una infracción e implica la aplicación de sanciones administrativas, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil de indemnizar a los afectados cuando proceda. Serán sancionados por la autoridad administrativa competente con una o más de las siguientes medidas: (…)* ***II.*** *Suspensión de los trabajos;* ***III.*** *Clausura parcial o total de obra; (…)* ***VII.*** *Revocación del registro de las manifestaciones y de las licencias o permisos otorgados;* ***VIII.*** *Multas que se prevean en los reglamentos correspondientes; (…) arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, conmutable por multa. En el caso de falsedad de manifestación de construcción,*

*será inconmutable el arresto; **X.** Cancelación del registro de perito en desarrollo urbano o del director responsable de la obra o corresponsable (…)*

Además, la Ley de Aguas del Distrito Federal refiere lo siguiente:

Artículo 62. El Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación (…)

De igual forma, la Ley de Procedimientos Administrativo del Distrito Federal señala lo siguiente:

Artículo 35: (…)Tratándose de trámites de solicitud de licencias, autorizaciones, permisos, registros o declaraciones, la autoridad recibirá los datos y documentos aportados por los particulares, siempre que sean los que se establezcan en la norma aplicable y en el Manual de Trámites y Servicios al Público, sin perjuicio de que en cualquier momento sea verificada su autenticidad y, en su caso, se inicien los procedimientos correspondientes para determinar la improcedencia de la solicitud u obtener la nulidad del acto de que se trate, así como la responsabilidad penal del solicitante y de quien hubiere formulado o suscrito los documentos que resultaren falsos.

Al respecto, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 1, lo siguiente:

Las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. 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.

El artículo 3 señala que *(…) de conformidad con lo dispuesto por la Ley y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: (…) **IV.** Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento (…)*

El artículo 25, refiere lo siguiente: *(…) las Delegaciones expedirán a solicitud del propietario o poseedor, constancias de alineamiento y número oficial que tendrán una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición (…)*

Por otro lado el artículo 34 señala que: *(…) se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsiva cuando, con ese carácter:* ***I.*** *Suscriba una manifestación de construcción o una solicitud de licencia de construcción especial (…)*

Asimismo, el artículo 47 indica que *(…) para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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 el presente Capítulo (…)*

Por otro lado el artículo 50 de este Reglamento cita que *(…) registrada la manifestación de construcción,* ***la autoridad revisará los datos y documentos ingresados*** *y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal.*

El artículo 53 del presente Reglamento señala que *(…) para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:* ***I.*** *Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos: IV.* ***Presentar acuse de recibo del aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente, cuando se trate de proyectos habitacionales de más de 20 viviendas.***

De igual forma el artículo 54 de este reglamento refiere que: *El tiempo de vigencia del registro de manifestación de construcción será: (…)* ***III.*** *Para las obras previstas en las fracciones II y III del artículo 51 de este Reglamento:* ***a)*** *Un año, para la edificación de obras con superficie hasta de 300 m^2;* ***b) Dos años, para la edificación de obras con superficie mayor a 300 m^2 y hasta 1,000 m^2, y c)*** *Tres años, para la edificación de obras con superficie de más de 1,000 m^2.*

Por otra parte, el artículo 245 del citado reglamento señala que: *(…) las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen 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.*

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL

Asimismo, el artículo 248 de este reglamento establece que *(…) las sanciones por infracciones a este Reglamento son las siguientes: **I.** Amonestación por escrito; **II.** Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; **III.** Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; **IV.** Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable; **V.** Clausura, parcial o total; **VI.** Revocación; **VII.** Nulidad, y **VIII.** Demolición, parcial o total.*

En este sentido, el artículo 249 refiere lo siguiente: *(…) Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando: (…) **VI.** La obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso; **VII.** La obra se ejecute sin licencia de construcción especial, en su caso (…)*

De igual forma el artículo 251 señala que *(…) se sancionará al Director Responsable de Obra o al propietario o poseedor, con independencia de la reparación de los daños ocasionados a las personas o a los bienes, en los siguientes casos (…) **d)** Haya hecho uso de documentos apócrifos para obtener el registro de manifestación de construcción, la expedición de licencia de construcción especial, permisos o autorizaciones, durante la ejecución y ocupación de la edificación (…)*

En este sentido, y atendiendo a la normatividad antes señalada, es de mencionar que en fecha 25 de enero de 2013, se ingresó en la ventanilla única de la Delegación Gustavo A. Madero, solicitud de Registro de Manifestación de Construcción con folio FGMB-0004-01-13, para realizar el proyecto de construcción con las siguientes características:

REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN RGMB-0004-01-13	
SUPERFICIE DEL PREDIO M^2	310
SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR M^2	1296.96
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO M^2	216.16
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	**10**
ÁREA LIBRE M^2	76.57
SUPERFICIE DE DESPLANTE M^2	260
NÚMERO DE NIVELES	**6**
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO M^2	45
NÚMERO DE VIVIENDAS	**10**

Derivado del análisis realizado al expediente que nos ocupa, se tiene que de conformidad con el artículo 8 y 87 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3 y 25 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, son las demarcaciones territoriales dentro del Distrito Federal, quienes pueden recibir y expedir las Manifestaciones de Construcción, dentro de su delegación política; **verificando que el registro de éstas cumpla con todas y cada una de los requisitos que establece la Ley.**

En este sentido, se tiene que el registro de Manifestación de Construcción tipos B ó C, ingresado el 25 de enero de 2013, en la ventanilla única de la Delegación Gustavo A. Madero, encuadra en el supuesto de los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el artículo 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, los cuales establece a la letra, lo siguiente:

> Artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal *(…) las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones,* ***registros de manifestaciones****, dictámenes y demás actos administrativos* ***que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública****. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.*
>
> Artículo 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal *(…) para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables (…)* ***la autoridad competente registrará la manifestación de construcción y, en su caso, anotará los datos indicados en el Carnet del Director Responsable de Obra y los Corresponsables siempre que el interesado cumpla con la entrega de los documentos y proporcione los datos requeridos en el formato respectivo, sin examinar el contenido de los mismos. En caso de que faltare algunos de los requisitos, no se registrará dicha manifestación.*** *La misma autoridad entregará al interesado la manifestación de construcción registrada y una copia del croquis o los planos y demás documentos técnicos con sello y firma original. A partir de ese momento el interesado podrá iniciar la construcción.*

Lo anterior, en virtud de que el solicitante del sitio motivo de denuncia presentó documentales apócrifas para tramitar el registro de la Manifestación de Construcción FGMB-0004-01-13. Dichas documentales se citan a continuación:

- Oficio DGPV-3173/DV-SE-1132/12 de fecha 30 de noviembre de 2012, donde cita que "no requiere presentar dictamen de medidas de Mitigación"; mismo que no fue emitido por la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Distrito Federal.

- Dictamen de Factibilidad de Servicios, folio 01023 de fecha 20 de abril de 2012, signado por el Director Ejecutivo de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, no fue emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial CONSALINU-1312-08-12; mismo que no fue autorizado por el Subdirector de Licencias e Infraestructura Urbana de la Delegación Gustavo A. Madero y por lo tanto el folio no corresponde.

Por lo anterior, atendiendo lo señalado en el artículo 256 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que a la letra establece:

> *Artículo 256.- La autoridad competente declarará la nulidad del registro de manifestación de construcción, de la licencia de construcción especial, de la autorización o del permiso, cuando:*
>
> *I. Se haya expedido con base en informes o documentos falsos o apócrifos; que no contengan firma autógrafa, o por autoridad no competente, y*

Así como lo dispuesto por el artículo 27 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, el cual dispone que: *(…) El superior jerárquico podrá de oficio reconocer la anulabilidad o declarar la nulidad del acto en vía administrativa, cuando éste no reúna los requisitos o elementos de validez que señala esta Ley. También podrá revocarlo de oficio, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad e interés público previstos en Ley (…)*

De lo anterior, se desprende que corresponde al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, declarar la Nulidad del Registro de Manifestación de Construcción con folio FGMB-0004-01-13, para realizar el proyecto de construcción denunciado, toda vez que como ha quedado señalado, el mismo fue presentado con documentación apócrifa.

En este sentido, resulta importante aclarar que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informó a esta Subprocuraduría que remitió el proyecto de Resolución respectivo para declarar la citada Nulidad, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa demarcación para su revisión; por lo tanto, esta unidad administrativa estima conveniente que la referida Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, informe si efectivamente fue declarado nulo el Registro de Manifestación de Construcción con folio FGMB-0004-01-13, o en su caso, el estado actual que guarda el procedimiento administrativo iniciado.

Con independencia de lo antes expuesto y toda vez que el artículo 35 en su último párrafo señala que *(…) Tratándose de trámites de solicitud de licencias, autorizaciones, permisos, registros o declaraciones, la autoridad recibirá los datos y documentos aportados por los particulares, siempre que sean los que se establezcan en la norma aplicable y en el Manual de Trámites y Servicios al Público, sin perjuicio de que en cualquier momento sea verificada su autenticidad y, en su caso, se inicien los procedimientos correspondientes para determinar la improcedencia de la solicitud u obtener la nulidad del acto de que se trate, así como la responsabilidad penal del solicitante y de*

quien hubiere formulado o suscrito los documentos que resultaren falsos (….); así como el artículo 339 del Código Penal del Distrito Federal, que establece *(…) Al que para obtener un beneficio o causar un daño, falsifique o altere un documento público o privado, se le impondrán de tres a seis años de prisión y de cien a mil días multa, tratándose de documentos públicos y de seis meses a tres años de prisión y de cincuenta a quinientos días multa, tratándose de documentos privados. Las mismas penas se impondrán al que, con los fines a que se refiere el párrafo anterior, haga uso de un documento falso o alterado o haga uso indebido de un documento verdadero, expedido a favor de otro, como si hubiere sido expedido a su nombre, o aproveche indebidamente una firma o rúbrica en blanco (…)*; esta unidad administrativa estima conveniente que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informe el estado actual que guarda la denuncia en materia penal presentada ante el Ministerio Público correspondiente, por la presentación de documentos apócrifos ante ese Órgano Político Administrativo.

DEL CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DEL SUELO 28452-181CAJO12

De las documentales que obran en el expediente que sustenta la presente Resolución se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, para el proyecto de construcción que pretende desarrollarse en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, donde de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, establece una zonificación H3/40/MB, mismo que al encontrarse en el segundo territorio, comprendido entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico, le aplica una zonificación directa H6/40/20 (habitacional, 6 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), para la construcción de hasta 28 (veintiocho) viviendas en 52.97 m^2 por vivienda.

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece lo siguiente:

> El artículo 3 cita que *(…) para los efectos de esta ley, se entiende por (…) XXI. Norma de Ordenación: las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;*
>
> Asimismo, el artículo 47 indica que *(…) las normas de ordenación establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta ley y su reglamento.*
>
> Aunado a lo anterior, el artículo 48 señala que *(…) 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, los asentamientos humanos, las actividades de los habitantes y las normas de ordenación. Comprende*

asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano.

Por otra parte, la Ley de Vivienda del Distrito Federal señala en su artículo 4 que para efectos de esta ley se entiende por:

XXV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR.- La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales (...) XXVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL–La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal;

En este sentido el artículo 68 de esta Ley señala que *(...) la participación de los promotores privados en los programas de vivienda del Gobierno del Distrito Federal, estará sujeta a la supervisión del Instituto, el cual dictará las normas para la ejecución de obras, los requisitos y trámites, el registro de los promotores y la entrega de fianzas y garantías, dependiendo el alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.* De igual forma, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal refiere en su artículo 3, que para los efectos de esta ley, se entiende por: *XXXVII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal; XXXVIII. Vivienda de Interés Popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales (...)*

El artículo 7 de esta Ley menciona que *(...) son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes: XIII. Autorizar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular promovida por la Administración Pública (...)*

Tal y como lo señala el artículo 3º de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, las Normas Generales de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones y el impulso de la vivienda de interés social y popular. Para el presente caso se analiza la Norma de Ordenación General Número 26, la cual señala que:

(...) con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México, la presente Norma será aplicable en Áreas, Zonas, Polígonos y Áreas de Valor y Conservación Patrimonial y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano en todo lo que no contravenga a otras disposiciones jurídicas establecidas en materia de vivienda y de conservación patrimonial para dichos territorios y se cumpla con las restricciones que garanticen no impactar de manera negativa con la imagen urbana y traza del entorno. Asimismo, aplica con restricciones en inmuebles catalogados y/o colindantes a éstos, en ambos casos, previo dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Asimismo, establece que:

El requerimiento de cajones de estacionamiento para los tres territorios indicados, está en función de lo que establezca la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad de esta Norma, esta demanda podrá ser satisfecha en otro predio a través de la construcción de un estacionamiento de barrio, en caso de que no cuenten con espacio suficiente en el sitio del proyecto, el cual contara con las especificaciones necesarias para su funcionalidad y operatividad (…)

(…) los proyectos deberán contemplar los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, procurando lograr viviendas de 65 m^2.

(…) según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ***si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente****, o bien, de oficio reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva.*

(…) el precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. ***En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma*** *(…) asimismo, cuando proceda, la Autoridad competente aplicará a los responsables del proyecto, las sanciones administrativas y/o penales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y/o en el Código Penal para el Distrito Federal.*

De las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que dicho certificado único de zonificación contempla las siguientes características:

Certificado Único de Zonificación 28452-181-CAJO12	
FECHA DE EXPEDICIÓN	12 – SEPTIEMBRE -2012
SUPERFICIE DEL PREDIO	310 M^2
ZONIFICACIÓN DIRECTA (NGO 26)	H6/40/20
NÚMERO DE VIVIENDAS	**HASTA 28**
METROS CUADRADOS/VIVIENDA	**52.97**
VIGENCIA	*** 1 AÑO**

* 1 año a partir del día siguiente de su expedición

El certificado antes descrito, permitió a la persona que efectuó dicha gestión, realizar el trámite del Registro de Manifestación de Construcción FGMB-0004-01-13, donde se describen las características de la obra que pretende realizarse en ese lugar y que se citan a continuación:

REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN RGMB-0004-01-13	
SUPERFICIE DEL PREDIO M^2	310
SUPERFICIE TOTAL POR CONSTRUIR M^2	1296.96
ESTACIONAMIENTO CUBIERTO M^2	216.16
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	**10**
ÁREA LIBRE M^2	76.57
SUPERFICIE DE DESPLANTE M^2	260
NÚMERO DE NIVELES	**6**
ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO M^2	45
NÚMERO DE VIVIENDAS	**10**

Asimismo, obra en el expediente de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, los planos arquitectónicos de la obra ingresados ante la delegación en comento, de los cuales se desprenden los siguientes datos relevantes:

PLANOS DEL PROYECTO EN MANIZALES 823, COLONIA LINDAVISTA, DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO.	
SUPERFICIE DEL PREDIO M^2	310
DIMENSIONES DEL DEPARTAMENTO M^2	**108**
NÚMERO DE NIVELES	6
NÚMERO DE VIVIENDAS	10

En este orden de ideas, de acuerdo a lo que dicta la Norma General de Ordenación número 26, el precio final de venta se acredita vía la corrida financiera, mismo que obra en el expediente integrado en la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (SEDUVI) y del cual obra copia certificada en el expediente citado al rubro, del cual se desprende la siguiente información:

CORRIDA FINANCIERA	
SUPERFICIE DEL PREDIO M^2	305
NÚMERO DE NIVELES	6
NÚMERO DE VIVIENDAS	**22**
DEPARTAMENTO TIPO M^2	60
COSTO DE LA VIVIENDA	$ 568,500.00
COSTO VIVIENDA (VSMA)	**24.99**

Aunado a lo anterior, esta entidad solicitó la opinión del Instituto de Vivienda del Distrito Federal, el cual señaló que de conformidad con la Ley de Vivienda del Distrito Federal y la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establecen la vivienda de interés social y popular, marcando como único parámetro el precio de venta al público, determinando como límite hasta 15 salarios mínimos anuales para la vivienda de interés social y entre 15 y 25 salarios mínimos anuales para la vivienda de interés popular. Asimismo, señala que la Norma General de Ordenación número 26 establece que los criterios de antropometría y habitabilidad sugieren se puedan procurar viviendas de 65 m^2.

Con respecto a las características del departamento tipo que proyectan los planos arquetipos, ingresados ante la Delegación Gustavo A. Madero, al momento de tramitar el Registro de la Manifestación de Construcción RGMB-0004-01-13, el Instituto de Vivienda indicó que de acuerdo a las características que se tienen previstas en el sitio motivo de denuncia, éstas son muy superiores a las que típicamente pueden ser financiadas por el Instituto de Vivienda bajo el rubro de interés social o popular; por lo que, en la opinión de éste, el proyecto ubicado en calle Manizales número 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero es poco probable corresponda a una vivienda clasificada de interés social o popular.

Del mismo modo, a fin de reforzar lo vertido en líneas que anteceden, se requirió también la valiosa opinión del Presidente del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, quien señaló que de acuerdo a las características de los departamentos proyectados para este lugar se pueden clasificar de acuerdo a los conceptos de valuación **en interés medio.**

Aunado a lo anterior, dicho Colegio de Arquitectos señaló que con respecto al valor que tendría un departamento con las características que se tienen proyectadas, de acuerdo a los planos arquitectónicos, considerando lo que establece la Norma General de Ordenación Número 26 y suponiendo un costo de construcción de $6000/m^2$, por la superficie de cada departamento, que es de 108.00 m^2; a juicio del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, cada vivienda tendría un costo de $648,000.00 (seiscientos cuarenta y ocho mil pesos), lo cual estaría dentro del rango de los 30 salarios mínimos que establece dicha norma; lo anterior, sin incluir el valor de la tierra, toda vez que el referido Colegio de Arquitectos señaló que: *"…los valores dependen del valor de la tierra (en este caso (…) no cuenta por ser una herencia a los hijos) la calidad de la construcción y sus acabados, y también hay informes de que los propietarios estaban consiguiendo descuentos muy importantes en varios rubros. Por tanto en términos generales, el costo no debería ser una condición si es correcta la aplicación de la NGO 26, y suponiendo un costo de construcción de $6,000/m² por 108.00 m² por departamento, cada departamento tendría un costo de $648,000.00 que de acuerdo con la NGO 26 estaría dentro del rango de los 30 vsm. Costo que queda totalmente subjetivo a las condiciones particulares de este proyecto…"*

Sin embargo, de acuerdo a lo establecido en el párrafo que antecede, esta entidad realizó una búsqueda y consulta, a fin de establecer el costo comercial que tendría vivir en la colonia Lindavista; para lo cual, se hizo uso de la siguiente herramienta electrónica http://www.metroscubicos.com/precios/distrito-federal/gustavo-a-madero/lindavista, obteniendo lo siguiente:

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Cuánto cuesta vivir en la colonia Lindavista

	Muestra (Unidades)	Tamaño Promedio (m2c)	Promedio por m2 (pesos)		
			Promedio	Máximo	Mínimo
Casa Sola	73	365.12	17,694.00	22,904.32	12,483.68
Departamento	43	117.63	17,236.61	20,583.25	13,889.97
Casa en Condominio	4	311.25	15,184.30	16,648.18	13,720.43

Cuadro 1

Precios por edad de la vivienda en la colonia Lindavista

	Departamento		
	Promedio	Máximo	Mínimo
De 1 a 5	18,533	22,618	14,448
De 16 a 20	14,405	19,487	9,323
De 6 a 10	-	-	-
Más de 20	12,685	15,398	9,972
Nuevo	21,861	26,761	16,961

Cuadro 2

Con base en lo proyectado en los dos cuadros anteriores, se tiene que:

Para el primer caso (cuadro 1)

Precio por m^2 en la colonia= 17,236.61 pesos
Dimensiones del departamento m^2 = 108
Por lo anterior: 17,236.61 * 108 = $ **1,861,553.88 pesos.**

Para el segundo caso, departamento nuevo (cuadro 2)

Precio por m^2 en la colonia= 21,861 pesos
Dimensiones del departamento m^2 = 108
Por lo anterior: 21,861 * 108 = $ **2,360,988 pesos.**

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

Es decir, un departamento en dicha colonia, de acuerdo a la oferta y demanda del mercado, con las características que se pretende construir, en promedio oscila en el rango de $ 1,861,553.88 pesos a $ 2,360,988 pesos. En este sentido se considera poco probable que los departamentos motivo de análisis se apeguen a lo que establece la corrida financiera que obra en el expediente de mérito que es de **$ 568,500.00 pesos.**

Es importante, señalar que atendiendo a la evolución en los valores de suelo en la ciudad y a su incidencia directa en la producción de vivienda de interés social y popular con características sustentables y a que la misma guarda estrecha relación con otros factores que la condicionan entre los que se encuentran la calidad de vida de sus habitantes, la suficiencia de la infraestructura urbana, el transporte, los servicios públicos de salud y educación, el espacio público, el esparcimiento, la imagen urbana, el patrimonio cultural urbano, y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana del Distrito Federal; con el fin de realizar un estudio técnico integral sobre su contenido, objetivo y alcances, así como su adaptación a la movilidad de la población y a las necesidades de desarrollo de las diferentes zonas del Distrito Federal, con fecha 19 de agosto de 2013, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, un Acuerdo por el cual se suspendió temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación Número "26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". Dicho acuerdo concluyó su vigencia el 13 de diciembre de 2013.

Posteriormente en fecha 13 de diciembre de 2013, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, un aviso por el cual se prorrogó el "Acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación Número 26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".

Derivado de lo anterior, se tiene que es evidente la incierta aplicación del beneficio que otorga la Norma General de Ordenación Número 26 para desarrollar proyectos constructivos de viviendas de interés social o popular y en este caso particular es de considerarse que la construcción de departamentos que se tienen proyectados para este inmueble no cumplen con lo señalado primeramente en el Certificado de Único de Zonificación de Uso del Suelo 28452-181-CAJO12 y tampoco se apegan a la naturaleza de la Norma General de Ordenación número 26, toda vez que es poco factible que el inmueble denunciado se pretenda construir una vivienda clasificada de interés social o popular, que se apeguen a lo que establece la corrida financiera que obra en el expediente de mérito que es de $ 568,500.00 pesos, ya que un departamento en dicha colonia, de acuerdo a la oferta y demanda del mercado, con las características que se pretende construir, en promedio

oscila en el rango de $1,861,553.88 pesos a $2,360, 988 pesos; por lo que esta entidad considera no existe la certeza legal que señale que el proyecto que se pretende desarrollar en el predio motivo de denuncia cumpla con la normatividad aplicable en materia de ordenamiento territorial; lo anterior, toda vez que derivado de la investigación realizada se desprenden diversas irregularidades e incongruencias entre lo solicitado y lo que se pretende erguir en ese lugar.

Finalmente, es importante señalar que la corrida financiera que se presentó al momento de tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 28452-181-CAJO12, que señala la construcción de hasta 28 viviendas en 52.97 m^2, no se apega al proyecto presentado ante la Delegación ni a la realidad del mercado inmobiliario, ya que un departamento de 108.00 m^2, no es factible clasificarlo de interés social o popular, que se apegue a los $ 568,500.00 pesos; ya que un departamento en dicha colonia, de acuerdo a la oferta y demanda del mercado, con las características que se pretende construir, en promedio oscila en el rango de $1,861,553.88 pesos a $2,360, 988 pesos. Lo cual también se robustece con lo señalado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, quien afirmó que *"...se observa que dichas viviendas cuentan con superficies muy superiores a las que típicamente puede financiar este Instituto, que desarrolla exclusivamente viviendas de interés social y popular, y cuyas superficies promedio fluctúan entre 50 m2 y 65 m2 dependiendo del tipo de crédito, modalidad de operación, ahorro de los beneficiarios de vivienda, la ubicación del predio, sus características técnicas (...) por lo que se estima poco probable que el proyecto ubicado en Manizales 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero corresponda al rubro de vivienda de interés social o popular..."*

Por otro lado, lo señalado en el párrafo anterior también se fortalece con el informe del Colegio de Arquitectos, pues señalan que de acuerdo a los usos y costumbres, el tamaño de los departamentos se podrían clasificar de interés medio; aunado a que el precio de un departamento con dichas características tendría un valor de $648,000.00; sin embargo en el precio no se estaría comprendiendo el valor de la tierra, pues señalan que el valor de la misma en este caso no lo cuentan por ser una herencia a los hijos. No obstante esta Entidad considera que la Norma General de Ordenación 26, no hace distinción en el costo final del departamento, respecto a si la tierra será producto de una compraventa, por lo tanto el precio último al igual que en cualquier otro caso donde se aplique la referida Norma General de Ordenación debe incluir el costo de la tierra.

En virtud de lo anterior, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal que señala que el trámite de la denuncia se dará por terminado mediante la resolución, cuando se han realizado las actuaciones previstas por esta ley y su reglamento, para la atención de su denuncia, por lo que esta entidad no cuenta con elementos que permitan continuar con la presente investigación.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, inició el procedimiento administrativo de verificación a los trabajos de construcción que se desarrollaban en el predio ubicado en calle Manizales número 823, colonia Lindavista Delegación Gustavo A. Madero, recayendo en el expediente SV/INVEA/O/019/2013, del cual derivó la resolución administrativa de fecha 31 de enero de 2014, donde se impuso entre otras sanciones, la clausura total de los trabajos que ahí se desarrollaban por incumplimiento al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Sin embargo dicha resolución fue impugnada por el particular ante la Tercera Sala Ordinaria de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal en fecha 6 de marzo de 2014, encontrándose pendiente de resolución.

- El Registro de Manifestación de Construcción FGMB-0004-01-13, presentado ante la Ventanilla Única de la Delegación Gustavo A. Madero, fue exhibido haciendo uso de documentos apócrifos, tales como el oficio DGPV-3173/DV-SE-1132/12 de fecha 30 de noviembre de 2012, donde cita que "no requiere presentar dictamen de medidas de Mitigación"; dictamen de Factibilidad de Servicios, folio 01023 de fecha 20 de abril de 2012 y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial CONSALINU-1312-08-12; por lo tanto, para dar cumplimiento al artículo 256 fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación, deberá declarar la nulidad de dicho Registro de Manifestación, empero se tiene conocimiento que la referida Dirección General envío a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de dicha demarcación, un proyecto de nulidad de la Manifestación de Construcción, por lo tanto esta Entidad considera necesario que se informe el estado actual que guarda el procedimiento administrativo iniciado.

- Asimismo, se considera conveniente que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informe el estado actual que guarda la denuncia en materia penal presentada ante el Ministerio Público correspondiente, por la presentación ante ese Órgano Político Administrativo de documentación apócrifa, para obtener la Manifestación de Construcción Aludida.

- La corrida financiera que se presentó al momento de tramitar el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 28452-181-CAJO12, que señala la construcción de hasta 28 viviendas en 52.97 m^2, no se apega al proyecto presentado ante la Delegación ni a la realidad del mercado inmobiliario, ya que un departamento de 108.00 m^2, no es factible clasificarlo de interés social o popular, que se apegue a los $ 568,500.00 pesos; ya que un departamento en dicha colonia, de acuerdo a la oferta y demanda del mercado, con las características que se pretende construir, en promedio oscila en el rango de $1,861,553.88 pesos a $2,360, 988 pesos. Lo cual también se robustece con lo señalado por el Instituto de Vivienda del Distrito Federal, quien afirmó que *"...se observa*

que dichas viviendas cuentan con superficies muy superiores a las que típicamente puede financiar este Instituto, que desarrolla exclusivamente viviendas de interés social y popular, y cuyas superficies promedio fluctúan entre 50 m2 y 65 m2 (...) por lo que se estima poco probable que el proyecto ubicado en Manizales 823, colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero corresponda al rubro de vivienda de interés social o popular..."

- Por otro lado, lo señalado en el párrafo anterior también se fortalece con el informe del Colegio de Arquitectos, pues señalan que de acuerdo a los usos y costumbres, el tamaño de los departamentos se podrían clasificar de interés medio; aunado a que el precio de un departamento con dichas características tendría un valor de $648,000.00; sin embargo en el precio no se estaría comprendiendo el valor de la tierra, pues señalan que el valor de la misma en este caso no lo cuentan por ser una herencia a los hijos. No obstante esta Entidad considera que la Norma General de Ordenación 26, no hace distinción en el costo final del departamento, respecto a si la tierra será producto de una donación o compraventa, por lo tanto el precio último, al igual que en cualquier otro caso donde se aplique la referida Norma General de Ordenación debe incluir el costo de la tierra.

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: ----------

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

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 15 BIS 4 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, solicítese a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, informe el estado actual que guarda el Juicio de Nulidad número III-14307/2014, interpuesto ante la Tercera Sala Ordinaria de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, para impugnar la resolución administrativa recaída al expediente SV/INVEA/O/019/3013 respecto a la verificación en materia de construcción; así como el estado que guarda la denuncia en materia penal presentada por la exhibición de documentos apócrifos ante ese Órgano Político Administrativo.----------

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 15 BIS 4 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, solicítese a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero,

informe si fue procedente declarar la nulidad del Registro de Manifestación de Construcción RGMB-0004-01-13, o en su caso, el estado actual que guarda el procedimiento administrativo iniciado.----------

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.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

QUINTO.- Con fundamento en el artículo 52 fracción XIX del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, una vez que se dé cumplimiento a los resolutivos PRIMERO y SEGUNDO, remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por quintuplicado la Lic. Leticia Mejía Hernández, Subprocuradora de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------



C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino.**- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento

LMH/EGGH/EAA/KCH/SAS