

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción VI, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3334-SOT-1342, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de octubre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 4927, Colonia Capultitlan, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre de 2017.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ambas para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Gustavo A. Madero, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG/SEDUVI), se desprende que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Gustavo A. Madero,



publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 12 de agosto de 2010, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM/3/30/M (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno).-----

Adicionalmente, de la consulta referida en el párrafo anterior se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie total de 208 m², por lo que conforme con la zonificación que le aplica (HM/3/30/M), se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (145.6 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
208 m ²	3	62.4 m ²	145.6 m ²	(145.6)(3)= 436.8 m ²	4

Por lo que en el predio investigado se permite la construcción de 4 viviendas, 3 niveles, 436.8 m² de superficie máxima de construcción, 145.6 m² de desplante y un área libre de 62.4 m².-----

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en las inmediaciones del predio investigado se constató, entre otros aspectos, la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles desplantado en la totalidad del predio, sin contar con letrero de obra; sin habitar (ver imagen 1).-----

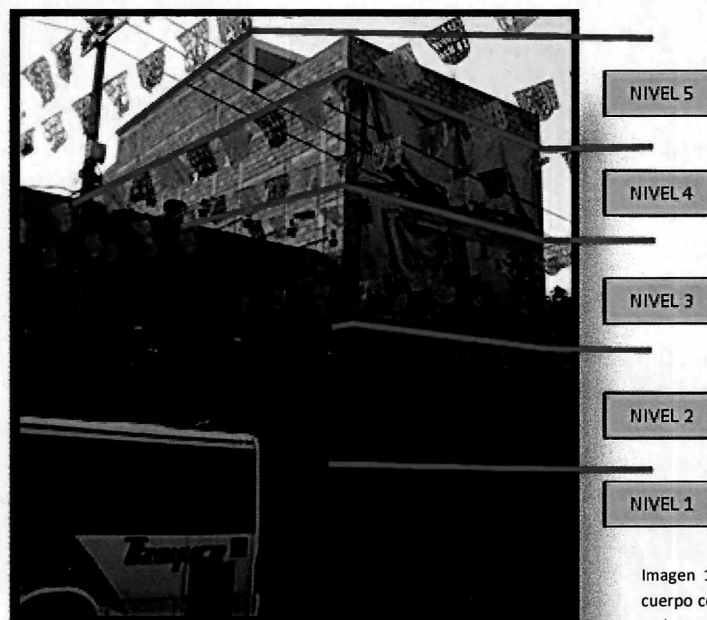


Imagen 1: se observa la construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles, desplantada en la totalidad del predio

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-102-DEDPOT-49, en términos del artículo 15

BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

“(…)

- La zonificación que le aplica es HM/3/30/M (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI-CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 208 m².
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1 y, al contar con una literal M se permite una vivienda cada 50 m² de terreno.
- Cuenta con una superficie de 208 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 4 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 436.8 m², en 145.6 m² de superficie mínima de desplante y 62.4 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero.
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Instituto Politécnico Nacional número 4927, Colonia Capultitlan, Delegación Gustavo A. Madero, con cuenta catastral 045_731_27, **rebasa en 2 niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura) y no cumple con el área libre mínima requerida (se desplanta en la totalidad del predio)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero (PDDU).

(…)”

Al respecto, mediante oficio INVEADF/DVMAC/4976/2018 de fecha 23 de mayo de 2018 el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 18 de mayo de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/1418/2018, en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, y que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Calificación “A”, para su legal calificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente que nos ocupa, se desprende que la construcción objeto de denuncia conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable (HM/3/30/M), por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1418/2018 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los dos niveles excedentes, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.-----



2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la ejecución de trabajos de construcción de un cuerpo constructivo de 5 niveles desplantado en la totalidad del predio y sin observar separación a colindancias, ni letrero que ostente algún dato del Registro de Manifestación de Construcción del proyecto constructivo.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, compareció en las instalaciones que ocupa esta Subprocuraduría, y manifestó entre otros aspectos, que en el sitio no se ejecutaban trabajos de obra nueva.-----

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el comparativo de imágenes del predio objeto de investigación correspondientes al mes de octubre de 2016, así como de noviembre de 2017 y abril de 2018, obtenidas a través del sistema de Google Earth y de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en las que se evidencia que en el predio se ejecutaron trabajos de ampliación consistentes en 3 niveles (ver imagen 2, 3 y 4).-----



Imagen 2: En octubre de 2016, el inmueble preexistente se conformaba de 2 niveles.

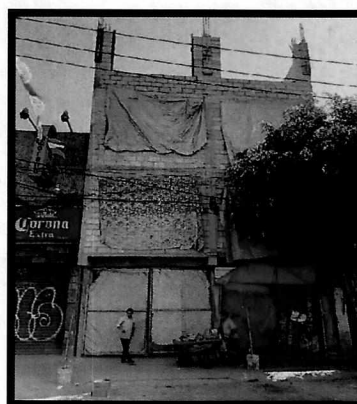


Imagen 3: En noviembre de 2017, se constató la ampliación de 2 niveles.



Imagen 4: En abril de 2018, se constató la ampliación de 3 niveles.

En razón de lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, informó que se cuenta para el predio investigado con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 075/2016, no así con Registro de Manifestación de Construcción que acredite los trabajos de obra (ampliación) constatados por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría.-----

Al respecto, la **Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Gustavo A. Madero**, instrumentó la visita de verificación en materia de construcción SV/INVEA/CYE/161/2017, en el predio objeto de denuncia, en fecha 20 de octubre de 2017, emitió la resolución administrativa respectiva en la que se **determinó imponer sanción económica, clausura total de los trabajos constructivos, la demolición total de todo lo construido por encima del tercer nivel, así como la procedencia de la**

solicitud de custodia del folio real al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, por parte de esa Dirección General.-----

En el caso particular, de los reconocimientos de hechos que realizó el personal adscrito a esta Subprocuraduría no se identificó la imposición de sellos por parte de la Autoridad Delegacional de Gustavo A. Madero.-----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que en el predio objeto de denuncia, se ejecutó una construcción (ampliación) de 5 niveles, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, **hacer efectiva la clausura total de los trabajos de construcción, la demolición de los niveles excedentes y la solicitud de custodia del folio real al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, del inmueble objeto de denuncia;** de ser necesario solicitar el apoyo a la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México en el ámbito de sus competencia, a fin de garantizar el estado de clausura que debe prevalecer en el inmueble.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

3. En materia ambiental (ruido)

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la emisión de ruido generado por los trabajos constructivos objeto de investigados.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Instituto Politécnico Nacional número 4927, Colonia Capultitlan, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en esa Delegación, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 12 de agosto de 2010 le aplica la zonificación HM/3/30/M (Habitacional mixto, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno).-----



No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, en el sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 5 niveles.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató trabajos de construcción (ampliación) de un cuerpo constructivo de 5 niveles y desplantado en la totalidad del predio, sin contar con letrero que ostente datos del Registro de Manifestación de Construcción.-----
3. La construcción investigada **incumple en 2 niveles la zonificación** aplicable que le establece el Programa Delegacional antes referido; por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/1418/2018 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los dos niveles excedentes, a efecto de hacer cumplir el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.-----
4. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio objeto de investigación, **no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción** por parte de la Delegación Política en Gustavo A. Madero.-----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, emitió la Resolución Administrativa en el procedimiento Administrativo de verificación SV/INVEA/CYE/161/2017, instaurado a los trabajos constructivos objeto de denuncia, en la que **determinó imponer sanción económica, clausura total de los trabajos constructivos, la demolición total de todo lo construido por encima del tercer nivel, así como la procedencia de la solicitud de custodia del folio real al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.**-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, **hacer efectiva la clausura total de los trabajos de construcción, la demolición de los niveles excedentes y la solicitud de custodia del folio real** al Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, del inmueble objeto de denuncia; de ser necesario solicitar el apoyo a la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México en el ámbito de sus competencia, a fin de garantizar el estado de clausura que debe prevalecer en el inmueble.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Aviso de Regularización del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



8. Derivado del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató ruido generado por los trabajos constructivos investigados.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Política en Gustavo A. Madero, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----




EMIG/IGP/CRLG

