RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 23 OCT 2015----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-2427-SOT-1102 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de septiembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) *se encuentra un edificio de cuatro niveles, más un estacionamiento y cuartos de servicio en la azotea, contraviniendo la zonificación, y se tiene conocimiento de que no contaba con permiso para esta construcción, siendo importante señalar que a la fecha ya se entra en la fase de acabados* (...)"; en el predio ubicado en Calle Amalia número 117, entre Av. Noe y Samuel, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 6 de octubre de 2014, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 3 de noviembre de 2014, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 2 de octubre de 2014: "(...) *ubicados en Calle Amalia frente al número 117(...) no se observa ninguna construcción en proceso, se observa una casa habitación de dos niveles y sin ningún tipo de construcción en proceso. En la colindancia sur del número 117 se observa una construcción en proceso en etapa de acabados, al cual corresponde el número 115* (...) *esta obra en proceso cuenta con planta baja y cuatro niveles más, en la parte posterior del inmueble se observas un nivel más que al frente de la construcción, es decir un sexto nivel* (...) *no se observa ningún letrero con los datos de los permisos de la construcción. Se observan 4 trabajadores al interior del inmueble realizando trabajos de acabados* (...)". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de junio de 2015: "(...) *se observa un predio con un frente aproximado de 8 metros, en el cual existe un inmueble de 6 seis niveles y 3 torres de reciente ejecución, donde el primer nivel es utilizado como estacionamiento* (...) *no se exhiben datos del Registro de*

Manifestación de Construcción correspondiente, ni se observan materiales de la construcción o trabajadores en el lugar (…) *dicho inmueble se encuentra habitado* (…)". ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.*- (of. PAOT-05-300/300-5751-2014, de fecha 29 de octubre de 2014), Si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/3325/2014, de fecha 14 de noviembre de 2014, se informó que no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de denuncia, no obstante se cuenta con un Aviso que no Requiere Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal con número de ingreso SLIU-2686 de fecha 6 de octubre de 2014. ----------

A la *Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-5749-2014, de fecha 29 de octubre de 2014), si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de interés. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/23689/2014, de fecha 4 de noviembre de 2014, informó que no se localizaron Certificados en sus diferentes modalidades para el predio de interés. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.*- (of. PAOT-05-300/300-5752-2014, de fecha 29 de octubre de 2014), Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) para el inmueble motivo de denuncia. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7782/2014, de fecha 7 de noviembre de 2014, se informó que con fecha 6 de octubre de 2014, se ejecutó la visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2863/2014. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.*- (of. PAOT-05-300/300-5750-2014 y of. PAOT-05-300/300-4093-2015, de fechas 29 de octubre de 2014 y 12 de agosto de 2015), realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) a efecto de ordenar las sanciones que correspondan para el predio motivo de denuncia, respecto a los trabajos de construcción ejecutados sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4094-2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de esta Entidad para la atención de la denuncia, misma que se notificó mediante correo electrónico en misma fecha. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Al respecto de las actas de reconocimiento de hechos se desprende que el inmueble objeto de la denuncia se ubica en calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación A. Madero. ----------

En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, existe una construcción de reciente ejecución de 6 niveles, asimismo, en el exterior no se exhiben datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y se encuentra habitado. --------

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.df.gob.mx) es de 163.00 m^2. ----------

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, aplicable al presente caso, al predio ubicado en Calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC 4/20/Z (habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máximos, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie m^2	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	CUS	niveles	Núm. de Viviendas
		m^2	%	m^2	%				
163.00	HC 4/20/Z.	32.60	20	130.40	80	521.60	3.2	4	Establecidas por proyecto

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, no cuenta con Certificados en sus diferentes modalidades para el predio de interés. --------

En este orden de ideas, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2863/2014, en el predio motivo de denuncia; con la finalidad de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas máximas permitidas. ----------

Por lo anterior, el predio objeto de denuncia no se ajusta a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo a Madero, toda vez que existe un excedente de 2 niveles de altura en la construcción ejecutada. ----------

En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47, del citado reglamento, se prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.----------

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, existe una construcción de reciente ejecución de 6 niveles, asimismo, en el exterior no se exhiben datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y se encuentra habitado. --------

Asimismo, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, no cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción correspondiente para el predio de interés. ----------

En virtud de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad por medio de los oficios PAOT-05-300/300-5750-2014 y PAOT-05-300/300-4093-2015, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), respecto a los trabajos de construcción ejecutados sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción; por lo que corresponde a dicha Dirección General ejecutar las medidas de seguridad y sanciones correspondientes con motivo de la falta del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Amalia número 115, Colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC 4/20/Z (habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles de altura máximos, 20% mínimo de área libre, densidad Z, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie definida por el proyecto), establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero. ----------

2. Se constató en el predio motivo de denuncia la construcción de un edificio de 6 niveles de altura, totalmente habitado, lo que rebasa los niveles máximos permitidos, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

3. Corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, substanciar en el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/2863/2014, con la finalidad de que se dé cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, respecto al número de niveles máximos, la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, imponiendo, las sanciones correspondientes. ----------

4. La obra ejecutada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero ejecutar las medidas de seguridad y sanciones correspondientes con motivo de la falta del Registro de Manifestación de Construcción. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en resultado de la

misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

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

PRIMERO.- 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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

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

JELN/MBC/SRM