



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

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-2015-1401-SOT-513, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución que "(...) se construyó una vivienda de cinco pisos, este último abarca la mitad del predio, lo cual contraviene la zonificación que es HM/3/30. Dicha situación ha puesto en riesgo la estabilidad de mi domicilio, el cual ya presenta un declive importante, desprendimiento de losa, ya se desprendió el aplastado del frente de (...) mi domicilio (interno como externo), las puertas ya no abren (...) diversos cuartos de mi domicilio presentan cuarteaduras importantes (...)", en el predio ubicado en Calle Tixtla lote 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero.---

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 16 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva y riesgo estructural) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Calle Tixtla lote 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, dicho acuerdo se notificó el 20 de agosto de 2015, mediante correo electrónico y en los estrados de esta Subprocuraduría.-----

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 inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de mayo de 2015: se observó un inmueble de 5 niveles de altura, dicho inmueble se encuentra totalmente terminado y aparentemente se encuentra deshabitado.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de junio de 2015: se observó un inmueble de reciente construcción de 5 niveles de altura, dado que el último nivel se encuentra remetido. No se observó letrero con datos de la obra. Al momento de la presente visita se observan sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de octubre de 2015: se observó un inmueble de reciente construcción con 5 niveles de altura, durante esa diligencia no se observan trabajos de construcción ni elementos que indiquen la realización de dichas actividades, algunas ventanas cuentan con persianas o cortinas, lo que aparenta estar habitado. Se observan 15 sellos de clausurados con número de expediente INVEA/CYE/024/2015 impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. En cuanto a la separaciones de colindancias se apreció que en su costado norte tiene una separación de 5 cm y en su colindancia sur cuenta con una separación de 8 cm, aproximadamente.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor, y/o Director Responsable de Obra de la obra ubicada en Calle Tixtla Lote 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados.-----

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 Jurídica y de Gobierno en la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-4290-2015, de fecha 17 de agosto de 2015) informar el estado que guarda el procedimiento SV/INVEA/CYE/024/2015, así como las razones que tuvo para hacerlo, y de ser el caso, proporcionar copia de la Resolución Administrativa emitida al efecto. Al respecto, mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/691/2015 de fecha 25 de agosto de 2015 informó que una vez substanciando el procedimiento administrativo de mérito en fecha 30 de abril del presente año, se emitió la resolución administrativa, proporcionando copia de la misma.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (oficio PAOT-05-300/300-4289-2015 de fecha 17 de agosto de 2015) instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), particularmente respecto al número de





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

niveles permitidos, superficie mínima libre y densidad, toda vez que únicamente se permiten 3 niveles de altura, así como proporcionar el 30% mínimo de área libre y la construcción de 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno. Al respecto, mediante el oficio número INVEADF/DVMAC/6970/2015 de fecha 1° de octubre de 2015, informó que se ordenó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, sin embargo el personal especializado en funciones de verificación, rindió informe de inejecución en virtud de que el domicilio antes señalado cuenta con sellos de clausurado, por la Delegación Gustavo A. Madero.-----

Al Director General del Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal.- (oficio PAOT-05-300/300-4288-2015 de fecha 17 de agosto de 2015) emitir el Dictamen técnico correspondiente y remitir copia del mismo. Mediante oficio número ISCDF/DG/2015/0903 de fecha 28 de agosto de 2015 informó que esa descentralizada cuenta con atribuciones para ordenar la revisión o evaluación de las edificaciones existentes consideradas como de Alto Riesgo, o que por su tipo pueden causar graves daños o pérdida de vidas humanas en caso de contingencia. Por lo anterior, el dictamen que se solicitó corresponde realizarlo a la Unidad de Protección Civil de la citada Delegación, quien además en su caso cuenta con facultades para imponer las medidas de mitigación que se requieran y en el supuesto de que la instancia indicada considere la existencia de un alto riesgo en la edificación, deberá proceder a dar aviso por escrito a esa Entidad, adjuntando, en su caso, los elementos que hayan sustentado tal determinación. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4380-2015, de fecha 20 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el 21 de agosto de 2015 mediante correo electrónico.-----

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.-----

Construcción (obra nueva y riesgo estructural)

Es de señalar que en fecha 27 de marzo de 2015 esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial emitió la Resolución Administrativa de la investigación realizada en el expediente PAOT-2014-2147-





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

SOT-1243 relacionada con el predio investigado, en la que se asentó que se ejecutó una obra con 5 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

En relación con lo anterior, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece en su artículo 72 fracción I, que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, y se demuestre que cumple con dicho Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, siempre y cuando presente entre otros, la solicitud de registro de obra ejecutada, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, recibida la documentación, la Delegación procederá a su revisión y practicará una visita a la obra de que se trate, para constatar que cumple con los requisitos legales aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de registro de obra ejecutada. -----

Al respecto, se realizaron tres reconocimientos de hechos, en los que se constató un edificio de 5 niveles de altura, dicha obra está completamente terminada; en los dos últimos no se constataron actividades de construcción y el inmueble exhibía sellos de clausurado. Se observó que con respecto a las colindancias, en su costado norte tiene una separación mínima de 5 cm y en su colindancia sur cuenta con una separación mínima de 8 cm, aproximadamente. -----

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Gustavo A. Madero, en fecha 30 de abril de 2015 emitió la Resolución Administrativa en la que se resolvió imponer al propietario, poseedor del inmueble de interés, una multa equivalente al 5% del valor de las obras de construcción realizadas, **imponer el estado de clausura a la totalidad de los trabajos de construcción y ordenar la demolición parcial** de la construcción realizada en el inmueble de referencia, misma que correrá a cargo y por cuenta del propietario, poseedor y/o ocupante del bien encargado del inmueble de mérito, debiendo demoler el cuarto nivel de la construcción, debiendo presentar el documento idóneo con el que se acredite la legalidad de la totalidad de las construcciones realizadas en el predio materia del citado procedimiento. -----

Ahora bien, el 166 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que toda edificación debe separarse de sus linderos con los predios vecinos. En el caso de una nueva edificación en que las colindancias adyacentes no cumplan con lo estipulado, la nueva edificación debe cumplir con las restricciones de separación entre colindancias como se indica en las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

En este sentido, las Normas Técnicas Complementarias para Diseño por Sismo, establecen en su apartado 1.10. Separación de Edificios Colindantes, que toda edificación deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 50 mm. En caso de que en un predio adyacente se encuentre una construcción que esté separada del lindero una distancia menor que la antes especificada, deberá dejarse en la nueva construcción una distancia tal que la separación entre



PAOT



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

las dos construcciones no sea menor de la suma de las requeridas para cada una, según esta sección. Sólo será admisible dejar la separación requerida para la construcción nueva, cuando se tomen precauciones que, a satisfacción de la Administración, garanticen evitar daños por el posible contacto entre las dos construcciones durante un sismo. Asimismo, si se emplea el método simplificado de análisis sísmico, la separación mencionada no será, en ningún nivel, menor de 50 mm, ni menor que la altura del nivel sobre el terreno multiplicada por 0.007, 0.009 ó 0.012, según que la edificación se halle en las zonas I, II ó III, respectivamente.-----

Adicionalmente, el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece que, deben investigarse el tipo y las condiciones de las edificaciones colindantes en materia de estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos del suelo y desplomos, y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.-----

En este sentido, el inmueble ubicado en Calle Tixtla Lote 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni con las obligaciones señaladas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que tampoco consideró la estabilidad de las edificaciones colindantes de conformidad con lo establecido por el referido artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, a efecto de lograr la separación de colindancias.-----

En razón de lo anterior, se observan incumplimientos en este sentido, toda vez que el inmueble ubicado en Calle Tixtla Lote 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, no respetó lo establecido en la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto a la separación de colindancias, en particular con los inmuebles colindantes a sus costados norte y sur de la misma calle.-----

Derivado de lo anterior, toda vez que el proyecto no cumple con lo establecido en el artículo 172 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y la Norma Técnica Complementaria para Diseño por Sismo del citado Reglamento, en relación con considerar la estabilidad de los inmuebles colindantes a los costados norte y sur, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Gustavo A. Madero, realizar visita verificación con respecto revisar la mínima separación de edificios colindantes al inmueble objeto de la denuncia, informando a esta Entidad las acciones que realice.-----

Por otra parte, el Instituto de Seguridad de las Construcciones del Distrito Federal cuenta con atribuciones para ordenar la revisión o evaluación de las edificaciones existentes consideradas como de Alto Riesgo, o que por su tipo pueden causar graves daños o pérdida de vidas humanas en caso de contingencia y corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, emitir opinión técnica en materia de protección civil respecto a riesgo estructural del inmueble investigado e imponer las medidas de mitigación del riesgo que se requieran y en el supuesto de que la instancia indicada considere la existencia de un alto riesgo en la edificación,





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

deberá proceder a dar aviso por escrito al Instituto antes citado, adjuntando, en su caso, los elementos que hayan sustentado tal determinación. -----

Del 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.-----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, publicado el 12 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, determina que al predio ubicado en Calle Tixtla número 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, le corresponde la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

De la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
194.00 m ²	135.8 m ² (70%)	407 m ²	58.2 m ² (30%)	3

Fuente: Superficie total del predio, Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

De acuerdo con la zonificación aplicable en el predio se permiten 3 niveles de altura, 407 m² de superficie máxima de construcción, desplantándose en 135.8 m² de superficie, siendo necesario proporcionar el 30% que corresponde a 58.2 m² de área libre, sin embargo, la edificación excede con 2 niveles de altura, toda vez que cuenta con 5 niveles de altura.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

Ahora bien, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en virtud de que el domicilio antes señalado cuenta con sellos de clausurado, por la Delegación Gustavo A. Madero, no obstante corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar en el momento procesal oportuno visita de verificación respecto al cumplimiento de los niveles permitidos, la superficie máxima de construcción y la superficie mínima libre, previstas en la zonificación HC/3/30/B establecida para el predio en investigación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio objeto de investigación ubicado en Calle Tixtla número 2308, manzana 166, Colonia San Felipe de Jesús, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación HC/3/30/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B; Baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de un edificio de 5 niveles de altura completamente terminado, sin actividades de construcción y con sellos de clausurado. -----

3. La obra en cuestión no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Gustavo A. Madero, en fecha 30 de abril de 2015, emitió la Resolución Administrativa en la que resolvió imponer multa equivalente al 5% del valor de las obras de construcción realizadas, el estado de clausura a la totalidad de los trabajos de construcción y ordenar la demolición parcial de la construcción realizada en el inmueble de referencia (cuarto nivel). -----

4. Por lo que hace a la estabilidad de los inmuebles colindantes a los costados norte y sur, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Gustavo A. Madero, realizar visita verificación y revisar la separación mínima de edificios colindantes al inmueble objeto de la denuncia. -----

5. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Delegación Gustavo A. Madero, emitir opinión técnica en materia de riesgo y en su caso, imponer las medidas de mitigación respecto a la separación de colindancias. -----

6. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, no ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano en virtud de que el domicilio antes señalado cuenta con sellos de clausurado, impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero, no obstante, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizar en el momento procesal oportuno visita de verificación respecto al





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1401-SOT-513

cumplimiento de los niveles máximos de construcción, la superficie máxima de construcción y la superficie mínima libre, permitidos en la zonificación HC/3/30/B que corresponde al predio investigado conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Gustavo A. Madero. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.-----

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

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 del Distrito Federal.-----

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

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/MMS/ACC

