



Expediente: PAOT-2015-2536-SOT-1026

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 DIC 2015

La Subprocuraduría del 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, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2536-SOT-1026, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha tres de septiembre de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 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 "(...) una construcción de dos torres de departamentos, mismas que actualmente ya cuentan con cinco niveles de altura (...)" en el predio ubicado en calle Granate número 30, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diez de septiembre de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y materia de construcción (obra nueva) en calle Granate número 30, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero, el acuerdo se notificó a la persona denunciante mediante estrados correspondientes. -----

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 el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha cinco de octubre de dos mil quince: "(...) se observa un inmueble de fachada blanca sin nomenclatura, ubicado entre los número 28 y 32. Dicho inmueble tiene vestigios de sellos impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero, Dirección General Jurídica y de Gobierno, por lo que se procede a tocar sin que hubiera persona que me atienda; asimismo no se observa letrero con los datos de la obra ni trabajadores o materiales, ni ruido derivado de la misma, sin





Expediente: PAOT-2015-2536-SOT-1026

embargo, desde la vía pública del predio colindante se observa un segundo nivel en obra negra, así como el muro y los castillos de un tercer nivel (...) al fondo del predio se observa un edificio de cinco niveles en etapa de acabados (...)". -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra en el inmueble objeto de investigación, 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 de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-6007-2015, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince), informar si cuenta con algún procedimiento administrativo para el predio objeto de investigación y en su caso, informar la materia y el estado que guarda el mismo. Mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/1427/2015 de fecha veintiocho de octubre de dos mil quince, se informó que se ejecutó la visita de verificación administrativa SV/INVEA/O/082/2010, resultando la clausura de la obra y una sanción pecuniaria, para la continuación del procedimiento hasta la emisión de su respectiva resolución. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-6006-2015, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince), informar si cuenta con antecedente de constancias de alineamiento y/o número oficial, registro de manifestación de construcción, memoria descriptiva, proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso de Suelo. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/4262/2015 de fecha veintisiete de octubre de dos mil quince, se informó que no existe antecedente de registro alguno para el predio objeto de investigación.----

A la Coordinadora de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-6298-2015, de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince), instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por lo que hace al número de niveles, superficie máxima de construcción, área libre y densidad. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/8127/2015 de fecha diecisiete de noviembre de dos mil quince, se informó que se ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2608/2015.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6299-2015, de fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento





Expediente: PAOT-2015-2536-SOT-1026

por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el veintinueve de octubre de dos mil quince, por medio de 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.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en el artículo 33 que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas física o moral, pública o privada, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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. -----

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende la existencia de un edificio de cinco niveles en etapa de acabados y otro cuerpo constructivo de dos niveles en obra negra con varillas para un tercer nivel con vestigios de sellos por parte de la Delegación Gustavo A. Madero. -----

Al respecto, 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 doce de agosto de dos mil diez, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) correspondiendo lo siguiente: -----





Expediente: PAOT-2015-2536-SOT-1026

	Superficie del predio conforme al SIG	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	Nº de Viviendas
		m²	%	m²	%			
H 3/20 M	504	100.8	20	403.2	80	1,209.6	3	11

Por su parte, la Dirección General de Obras y de Servicios Urbanos de la Delegación Gustavo A. Madero informó que no cuenta con antecedente de las actividades de construcción para el predio objeto de investigación. -----

En virtud de lo anterior y derivado de los reconocimientos de hechos, se desprende que la construcción de un edificio de cinco niveles en etapa de acabados y el otro cuerpo de dos niveles en obra negra, ubicadas en calle Granate número 30, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero no se apega a la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) ya que exceden los niveles permitidos y además no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, es de señalar que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero ejecutó la visita de verificación administrativa SV/INVEA/O/082/2010, resultando la clausura de la obra y una sanción pecuniaria, para la continuación del procedimiento hasta la emisión de su respectiva resolución. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2608/2015. -----

Por lo anterior, se desprende que las construcciones ubicadas en el predio objeto de investigación no se apega a la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) y no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, a lo que, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero cuenta con procedimiento SV/INVEA/O/082/2010 y el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal cuenta con procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2608/2015. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A las construcciones ubicadas en calle Granate número 30, colonia Estrella, Delegación Gustavo A. Madero no se apega a la zonificación H 3/20 M (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, con 01 vivienda por cada 50 m² de terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día doce de agosto de dos mil diez, toda vez que excede por dos niveles más, aunado que dichas construcciones, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción. -----





Expediente: PAOT-2015-2536-SOT-1026

2. Durante el reconocimiento de hechos denunciados, se constataron un edificio de cinco niveles en etapa de acabados y el otro cuerpo de dos niveles en obra negra, los cuales no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero substanciar el procedimiento SV/INVEA/O/082/2010, toda vez que se construyó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo en su caso las sanciones aplicables. ----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/2608/2015, imponiendo en su caso las sanciones aplicables por exceder el número de niveles y superficie máxima de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados 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: -----

RESUELVE

PRIMERO.- 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. -----

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

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

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBC/EBP

