



EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 DIC 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, 27 fracción III; 30 BIS 2; de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-990-SOT-329, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de marzo 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 "(...) la construcción (...) parece ser un local comercial o tal vez varios locales comerciales (...) faltando la placa que identifique el número de la Manifestación de Construcción (...)"; en el predio ubicado en Avenida 499 número 115, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, Delegación Gustavo A. Madero. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 06 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida 499 número 115, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, Delegación Gustavo A. Madero; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 11 de mayo de 2015. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO 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 el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de marzo de 2015: se constató un predio de aproximadamente 11 metros de ancho por 19 metros de largo, delimitado por una estructura metálica, sin que se observara letrero de obra alguno. Al interior se observó un firme de concreto, el armado de columnas con la colocación de la cimbra para su colado, así como diversos materiales de construcción. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2015: se constató la existencia de dos cuerpos constructivos conformados por cuatro niveles de altura, con un avance de aproximadamente 75%; cabe señalar que aparentemente se realizara un nivel adicional, ya que se observaron materiales de construcción y varillas que sobresalen del último nivel. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de diciembre de 2015: se constató la existencia de un cuerpo constructivo en obra negra conformado por cinco niveles; siendo que en el primer nivel se observan diversos sellos de CLAUSURADO impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, con número de expediente CYE/131/2015. -----

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 Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-1782-2015, de fecha 23 de abril de 2015), informar si cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo para el predio en ubicado en Avenida 499 número 115 y 117, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, Delegación Gustavo A. Madero. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/DRP/8694/2015 y SEDUVI/DGAU/DRP/17100/2015 recibidos en fechas 08 de mayo y 28 de agosto de 2015 informó no contar con antecedente alguno para los predios en mención. Sin embargo, de la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México se obtuvieron antecedentes del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31350-151RAAL13 de fecha 23 de octubre de 2013, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24125-181GAR011 de fecha 02 de junio de 2011 y Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio GOAL6207507 de fecha 15 de noviembre de 2007. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-1780-2015, de fecha 23 de abril de 2015) Informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/1522/2015, recibido en fecha 22 de mayo de 2015, informó contar únicamente con la Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio CONSALINU-1126-07-13, expedida en fecha 23 de septiembre de 2015. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero.- (of. PAOT-05-300/300-2171-2015, de fecha 14 de mayo de 2015 y PAOT-05-300/300-3243-2015, de fecha 17 de julio de 2015) Realizar visita de verificación en materia de construcción, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción. Mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/1176/2015, recibido en fecha 17 de septiembre de 2015, informó haber ejecutado visita de verificación





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

administrativa con número de expediente SV/INVEA/CYE/131/2015 la cual se encuentra en substanciación. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-3129-2015, de fecha 20 de octubre de 2015) Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace al número de niveles, superficie mínima libre y número de viviendas. Mediante oficio INVEADF/DVMAC/7842/2015, recibido en fecha 11 de noviembre de 2015, informó que en fecha 30 de octubre de 2015 emitió informe de evidencias de reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo, en el cual se advierte que al momento se observaron sellos de clausura de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo cual no fue posible llevar a cabo la diligencia. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3245-2015, de fecha 17 de julio 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, el cual se notificó vía correo electrónico el día 20 de julio de 2015. -----

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, y 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. -----

Ubicación de los hechos denunciados

Al respecto, mediante Acuerdo de fecha 06 de abril de 2015, se admitió a trámite la denuncia relacionada con presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida 499 número 115, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, Delegación Gustavo A. Madero. -----

Sin embargo, del reconocimiento de los reconocimientos de hechos realizados, así como de la consulta del Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que el predio investigado se ubica en Avenida 499 número 117. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

En virtud de lo anterior, en adelante se hará referencia al predio ubicado en Avenida 499 número 117, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, Delegación Gustavo A. Madero, como el predio objeto de la denuncia. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

En este sentido, de la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando la existencia de un cuerpo constructivo en obra negra conformado por cinco niveles de altura, con un avance de aproximadamente 90. -----

En este sentido se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación); por cuanto hace al número de niveles, superficie máxima de construcción, superficie mínima de libre y número de viviendas; sin embargo, informó que del informe de evidencias de reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo advirtió que al momento existían sellos de clausura de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo tanto no llevaron a cabo la visita de verificación. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

En conclusión, la obra objeto de la denuncia incumple con la zonificación especificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero; incumpliendo con lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----

De la construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar 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 deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando la existencia un cuerpo constructivo en obra negra conformado por cinco niveles de altura, con un avance de aproximadamente 90%, sin ostentar los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente; el cual cuenta con sellos de clausura impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero con número de expediente CYE/131/2015. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no contó con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inició procedimiento administrativo con número de expediente SV/INVEA/CYE/131/2015, el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esa Dirección General sustanciar dicho procedimiento, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga a este, considerando que la obra no es regularizable, toda vez que la zonificación permite únicamente tres niveles máximos de construcción. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero asigna al predio ubicado en Avenida 499 número 117, Colonia U.H. San Juan de Aragón Sección VI, la zonificación HC 3/30/B (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos se constató la existencia de un cuerpo constructivo en obra negra conformado por cinco niveles de altura, con un avance de aproximadamente 90%, observando sellos de clausura impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

3. La obra en cuestión excede al menos en un nivel de la intensidad permitida en la zonificación aplicable al predio denunciado, incumpliendo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y con ello el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ordenar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de los niveles excedentes; toda vez que de su informe de evidencias de reconocimiento de desarrollo urbano y uso de suelo advirtió que al momento de la realización del mismo existían sellos de clausura de la Delegación Gustavo A. Madero, por lo tanto no llevó a cabo la visita de verificación. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no contó con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inició procedimiento administrativo con número de expediente SV/INVEA/CYE/131/2015, el cual se encuentra en substanciación; por lo tanto, corresponde a esa Dirección General sustanciar dicho procedimiento, considerando que la obra no es regularizable, toda vez que la zonificación aplicable al presente caso es HC 3/30/B. -----

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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-990-SOT-329

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

~~JELN/WPB/RMGG~~

