



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

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-2015-1647-SOT-618, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de junio 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 situada en Matanzas #639 (...) por la violación al cambio de uso de suelo, de habitacional H3 a comercial (...)*"; en el predio ubicado en Calle Matanzas número 639, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 16 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Matanzas número 639, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero; dicho acuerdo se notificó vía correo electrónico en fecha 17 de junio de 2015. -----

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 actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de julio de 2015: se constató una obra en proceso, conformada por cuatro niveles de altura que presenta un avance del 85%; al momento de la diligencia no se observaron trabajos de construcción o materiales, toda vez que en el acceso existen alrededor de 15 sellos de "SUSPENSION DE ACTIVIDADES" impuestos por la Delegación con número de expediente SV/INVEA/CYE/116/2015. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto y 03 de diciembre de 2015: se constató una obra en proceso conformada por cuatro niveles de altura, siendo que en el primer nivel existen tres locales comerciales, en los cuales existen diversos sellos impuestos por la Delegación, al momento de la diligencia no se observan trabajos de construcción. -----

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-05-300/300-3405-2015, de fecha 23 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo para el predio en cuestión. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/20382/2015 recibido en fecha 07 de octubre de 2015, informó contar con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4451-151GAMA14 de fecha 06 de febrero de 2015 en el cual se certifica que la zonificación aplicable se H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200.00 m² de la superficie del terreno) donde la superficie máxima de construcción de 351 m² para una vivienda se encuentra permitida. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero- (of. PAOT-05-300/300-3406-2015, de fecha 23 de julio de 2015), informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos en el predio objeto de la denuncia, así como el estado que guarda el procedimiento SV/INVEA/CYE/116/2015. Mediante oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/JUDCI/0666/2015 recibido en fecha 20 de agosto de 2015 informó haber realizado visita de verificación en materia de construcciones y edificaciones, de la cual se desprende que los trabajos observados no se ajustan al aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción de fecha 6 de febrero de 2015, presentado por el visitado; por lo tanto, ordenó como una medida precautoria, imponer el estado de suspensión temporal de trabajos; siendo que, dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero - (of. PAOT-05-300/300-3404-2015, de fecha 23 de julio de 2015), informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. Mediante oficio DGAM/DGODU/DCODU/SLIU/2398/2015 recibido en fecha 20 de agosto de 2015, informó no contar con antecedente alguno para el predio objeto de la denuncia. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3407-2015, de fecha 23 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 en la 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, 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

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, señala 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 H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para cualquier tipo de comercio se encuentra prohibido. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4451-151GAMA14 de fecha 06 de febrero de 2015; en el cual se ratifica la zonificación mencionada en el párrafo anterior. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando una obra en proceso, conformada por cuatro niveles de altura que presenta un avance del 85%; cabe señalar que en el primer nivel se observan tres cortinas de locales comerciales. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), toda vez que de conformidad con el Programa Delegacional, al predio le aplica la zonificación H 3/40, donde el uso de suelo para cualquier tipo de comercio se encuentra prohibido y derivado de los reconocimientos de hechos realizados se constataron cuatro niveles de altura y se infiere que el inmueble será destinado para uso comercial, ya que en planta baja cuenta con tres locales comerciales; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente. -----

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 una obra en proceso, conformada por cuatro niveles de altura con un avance de 85%; cabe señalar que el tercer y cuarto nivel son de reciente construcción; asimismo, se observó en el primer piso diversos sellos de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" impuestos por la Delegación con número de expediente SV/INVEA/CYE/116/2015. -----

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

En virtud de lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inició procedimiento administrativo con número de expediente SV/INVEA/CYE/116/2015;





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

ordenando como medida precautoria la imposición del estado de suspensión temporal de trabajos; toda vez que derivado de la visita de verificación realizada se desprende que los trabajos observados no se ajustan a los supuestos previstos para el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción de fecha 6 de febrero de 2015; por lo tanto, corresponde a esa Dirección General sustanciar dicho procedimiento, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga a este. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero establece que al predio ubicado en Calle Matanzas número 639, Colonia Lindavista, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) donde el uso de suelo para cualquier tipo de comercio se encuentra prohibido; lo cual coincide con lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 4451-151GAMA14 de fecha 06 de febrero de 2015. -----
2. Se constató una obra en proceso, conformada por cuatro niveles de altura con un avance de 85% aproximadamente; cabe señalar que el tercer y cuarto nivel son de reciente construcción; asimismo, se observó en el primer nivel diversos sellos de "SUSPENSIÓN DE ACTIVIDADES" impuestos por la Delegación con número de expediente SV/INVEA/CYE/116/2015; así como tres locales comerciales. -----
3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), en el momento procesal oportuno; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición del nivel excedente. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero no contó con antecedentes de Licencia de Construcción Especial o Registro de Manifestación de Construcción para el predio en cuestión. -----
5. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero inició procedimiento administrativo con número de expediente SV/INVEA/CYE/116/2015; ordenando como medida precautoria la imposición del estado de suspensión temporal de trabajos; toda vez que derivado de la visita de verificación realizada se desprende que los trabajos observados no se ajustan a los supuestos previstos para el aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción de fecha 6 de febrero de 2015; por lo





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1647-SOT-618

tanto, corresponde a esa Dirección General sustanciar dicho procedimiento, remitiendo a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución que recaiga a este. -----

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. -----

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. -----

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

