Expediente: PAOT-2012-792-SOT-380
PAOT-2012-793-SOT-381

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de julio de dos mil trece. ----------

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-2012-792-380 y PAOT-2012-793-SOT-381 relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha treinta de abril de dos mil doce, 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 denuncia ante esta institución *"(…) en la calle Villa Tenochtitlan #77 el cual están vendiendo como departamento dicho inmueble cuenta con planta baja y dos niveles (…) dan informes de la venta de los departamento (sic) comentado (sic) que realizaran 2 departamentos mas (sic) de los que están construidos para hacer un total de 5 departamento (sic) (…)".* ----------

Con fecha treinta de abril de dos mil doce, 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 denuncia ante esta institución *"(…) en Villa Tenochtitlan No. 77, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero (…) se está realizando la construcción de un edificio de departamentos, el uso de suelo sólo permite 3 niveles, pero están ofreciendo 5 niveles (…)".* ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diez de mayo de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo por lo que hace a los niveles permitidos de la construcción ubicada en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2012-792-SOT-380, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía estrados de fecha dieciocho de junio de dos mil doce. ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión–Acumulación de fecha diez de mayo de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia, radicándose en esta unidad administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2012-793-SOT-381 y se acumuló al expediente PAOT-2012-792-SOT-380 por tratarse

de los mismos hechos; el acuerdo se notificó vía correo electrónico de fecha diecisiete de mayo de dos mil doce. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, los días once de mayo de dos mil doce y cinco de julio de dos mil trece, en las inmediaciones del predio ubicado en Villa Tenochtitlan, entre el número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha once de mayo de dos mil doce: ----------

"(...) se observa una construcción en obra negra, cabe destacar que de frente a la misma se observa 4 niveles, pero si se observa desde el predio lateral de la vía pública se observa 3 niveles, más azotea. Asimismo, se observa un letrero que refiere teléfonos para poder rentar. No se observa letrero de manifestación de construcción, se observa que respetan una separación de colindancia con el predio lateral, no se observa obstrucción de la vía pública, ni afectación de árbol que se encuentra frente al predio (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha cinco de julio de dos mil trece: ----------

"(...) se observa una construcción de obra negra de tres niveles, con un presunto cubo de escaleras que en apariencia parece formar un cuarto nivel en la azotea. Durante la presente no se observa actividades de construcción ni a trabajadores, no se observa material en la vía pública, ni letrero con los datos del inmueble u obra (...)". ----------

De igual forma, en la diligencia de fecha once de mayo de dos mil doce, se notificó el oficio de fecha diez de mayo de dos mil doce, por medio del cual se hace del conocimiento al Propietario y/o Director Responsable de Obra el objeto de esta denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción conducentes. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2632-2012 y PAOT-05-300/300-3250-2012 de fechas veintidós de mayo y veintiséis de junio de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, informar si la construcción cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y Licencia Especial de Demolición expedidos por esa Delegación, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Memoria Descriptiva del Proyecto y Alineamiento y número oficial. En respuesta, con oficio DGAM/DGODU/DCODU/0663/2012 recibido en fecha dos de julio de dos mil doce esa Dirección General informar que cuenta con solicitud y constancia de número oficial con folio CONSALINU-0422-03-12, información que fue reiterada mediante oficio DGAM/DGOCU/DCODU/0703/2012 recibido en fecha dieciocho de julio de dos mil doce.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3249-2012 de fecha veintiséis de junio de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar acciones de verificación en materia de construcción toda vez que la construcción de referencia no contaba con

letrero de los datos de la obra. Adicionalmente, mediante oficios PAOT-05-300/300-3457-2012, PAOT-05-300/300-4249-2012, PAOT-05-300/300-4790-2012 y PAOT-05-300/300-0496-2012 de fechas cuatro de julio, diecisiete de agosto, veinte de septiembre de dos mil doce y trece de febrero de dos mil trece, se solicitó a esa Dirección General realizar acciones de verificación materia de construcción, verificando el cumplimiento de la Norma de Ordenación número 8, referente a las instalaciones permitidas por encima del número de niveles e imponiendo las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. ----------

En respuesta, con oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/1733/2012 recibido en fecha veinte de agosto de dos mil doce la Subdirección de Verificación de la Delegación Gustavo A. Madero refirió que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal verificar en materia de uso de suelo.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1136-2013 de fecha veintisiete de marzo de dos mil trece, se solicitó a la Coordinadora de verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, implementar las acciones de verificación en materia de uso de suelo en relación con la altura y/o número de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo para la Delegación Gustavo A. Madero. En respuesta, con oficio INVEADF/DVMAC/2485/2013 recibido en fecha dieciocho de junio de dos mil trece la Directora de Verificación de las Materias del Ámbito Central de ese Instituto informó que se encuentran en imposibilidad para llevar a cabo la visita de verificación correspondiente, toda vez que no ha habido persona que atendiera tres diligencias. ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/320-214-2012 y PAOT-05-300/320-215-2012 de fechas cinco de julio de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, dichos oficios fueron notificados vía estrados en fecha nueve de agosto de dos mil doce. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo por lo que hace a los niveles permitidos en el predio ubicado en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala 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 físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal.----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en desarrollo urbano y uso de suelo de conformidad con el artículo 7 apartado A, fracción I inciso d) de la Ley de referencia. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta al 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, respecto del predio ubicado en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, resultando que la aplica la zonificación es H3/30/B, esto es, habitacional de 3 niveles máximos de construcción, 30% de área libre, en la cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, garitas y casetas de vigilancia; prohibiéndose los usos que puedan alterar su vocación netamente habitacional.----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días once de mayo de dos mil doce y cinco de julio de dos mil trece, los reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio ubicado en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, levantando la Acta Circunstanciada, documental pública que se valora en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en la que se constató la existencia de una construcción de tres niveles de departamentos, con un presunto cubo de escaleras que en apariencia forma un presunto cuarto nivel. ----------

Al respecto, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal realizar visita de verificación en materia de uso de suelo en relación con la altura y/o número de niveles permitidos en el en el predio de referencia. En respuesta, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que se encuentra ante

imposibilidad para llevar a cabo la visita de verificación correspondiente, toda vez que no ha habido persona que atienda las diligencias realizadas por personal adscrito a ese Instituto. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero tiene una zonificación H3/30/B, (habitacional, 3 niveles, 30% de área libre y densidad baja), en donde sólo se permite la construcción de 3 niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de corroborar el cumplimiento del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Gustavo A. Madero por lo que hace a los niveles de construcción y la densidad baja que señala dicho Programa. ----------

Es de señalar que de las documentales que se integran al expediente al rubro citado, se desprende el oficio DGAM/DGODU/DCODU/0663/2012 en el que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero informó que sólo cuenta con solicitud y constancia de número oficial con folio CONSALINU-0422-03-12. Por lo que, mediante diversos oficios PAOT-05-300/300-3249-2012, PAOT-05-300/300-3457-2012, PAOT-05-300/300-4249-2012, PAOT-05-300/300-4790-2012 y PAOT-05-300/300-0496-2012, de fechas veintiséis de junio, cuatro de julio, diecisiete de agosto, veinte de septiembre de dos mil doce y trece de febrero de dos mil trece se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar acciones de verificación en materia de construcción por no contar con letreo de los datos de la obra, ni contar con Registro de Manifestación de Construcción. ----------

En virtud de lo anterior, corresponde a esa Dirección General Jurídica y de Gobierno informar el resultado del procedimiento administrativo solicitado por esta Entidad desde el veintiséis de junio de dos mil doce, así como imponer las sanciones correspondientes por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir, que: ----------

La construcción ubicada en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero tiene una zonificación H3/30/B, (habitacional, 3 niveles, 30% de área libre y densidad baja), en donde sólo se permite la construcción de 3 niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de corroborar los niveles de construcción y la densidad baja que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar acciones de verificación en materia de construcción por no contar con letreo de los datos de la obra, ni contar con Registro de Manifestación de Construcción, tal y como lo informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Gustavo A. Madero mediante oficio

DGAM/DGODU/DCODU/0663/2012. ----------

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: ----------

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

PRIMERO.- La construcción ubicada en calle Villa Tenochtitlan, número 77, colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero tiene una zonificación H3/30/B, (habitacional, 3 niveles, 30% de área libre y densidad baja), en donde sólo se permite la construcción de 3 niveles, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa realizar visita de verificación en materia de uso de suelo a fin de corroborar los niveles de construcción y la densidad baja que señala el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia, por no contar con letrero de los datos de la obra, ni contar con Registro de Manifestación de Construcción. ------

TERCERO.- 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. ----------

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

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

Así lo proveyó y firma por triplicado el Lic. José L. Gtierrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MARM/EBP