RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 JUL 2013 ----------

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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-497-SOT-253, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha dieciséis de marzo de dos mil doce, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución *"(...) Que se está llevando a cabo la excavación con maquinaria pesada, al parecer con el fin de iniciar una construcción, sin contar con Manifestación de Construcción visible al público (...) con las maniobras de excavación señaladas se provocan fuertes vibraciones en los edificios contiguos, lo cual representa un riesgo para los habitantes de estos, de conformidad con el dictamen de riesgo emitido por Protección Civil, en el predio ubicado en Cerrada Trigales número 23, Colonia Granjas Coapa, C.P. 14300, Delegación Tlalpan"*.----------

Al escrito de denuncia, se anexan como prueba 6 imágenes impresas en blanco y negro, donde se observa maquinaria y trabajadores en el interior del predio, realizando nivelación del suelo.----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veintiocho de marzo de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción en el predio ubicado Cerrada Trigales número 23, Colonia Granjas Coapa, C.P. 14300, Delegación Tlalpan. -

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo antes señalado, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se registró: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha treinta de marzo de dos mil doce: fuimos atendidos por el encargado de la obra quien permitió el acceso para tomar fotografías; se observa el armado de una cimentación para la construcción de una cancha de Frontenis, una de Squash y una de Raquetbol, la cimentación tiene aproximadamente nueve metros de ancho por treinta de largo; existe una construcción con muros de tabique rojo y techo de lámina utilizada como bodega, así mismo hay material de construcción (arena, grava, varilla y piedra). No se observa el Manifiesto de Construcción que indique el tipo de obra que se realiza.----------

Reconocimiento de hechos de fecha veinticuatro de septiembre de dos mil doce: se observó el predio delimitado con barda color blanco y zaguán negro, con malla ciclónica colocada en la parte superior. Acto seguido se acercó a una persona del sexo masculino informando que en el interior del predio se encuentran canchas de Frontenis, Squash y Raquetbol. ----------

Reconocimiento de hechos de fecha veintidós de julio de dos mil trece: se constató que en el inmueble se llevan a cabo actividades deportivas, toda vez que se logró escucha silbatazos de instructores proveniente de su interior; no se observó anuncios y/o letrero alguno con el nombre o razón social del establecimiento de referencia.----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/300-1574-2012, con fecha veintinueve de marzo de dos mil doce, al Director Responsable de Obra, Encargado y/o Poseedor del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. El nueve de abril de dos mil doce, se presentó en las oficinas de esta Subprocuraduría quien dijo ser el representante legal del inmueble manifestando que:

> *"(...) no cuenta con el Certificado de Usos del Suelo, ni con el Registro de Manifestación de Construcción (...) que en 15 días a un mes puedo traer la documentación que avale la construcción (...) en el predio no se realizaron trabajos de excavación por que la obra no lo amerita. La construcción consiste en canchas de Frontenis y dos de Squash".*----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (Sistema de Información Geográfica sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/). De la consulta efectuada se constató que al predio le aplica con la zonificación **H3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda por cada 200 m^2 de terreno), donde el uso de suelo para servicios deportivos y recreativo (canchas deportivas bajo techo y descubierta) se encuentra **PROHIBIDO** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.----------

A la *Subdirección de Servicios de Emergencia y Protección Civil de la Delegación Tlalpan*.- (of. PAOT-05-300/300-1575-2012). Llevar acciones correspondientes por las maniobras de excavación, las cuales provocan fuertes vibraciones y representa un riesgo para los edificios contiguos al inmueble objeto de denuncia. Sin respuesta.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan*.- (of. PAOT-05-300/300-1724-2012 del 09 de abril de 2012). Registro de manifestación de construcción, anexos y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, para el predio ubicado en Cerrada Trigales número 23, Colonia Granjas Coapa, C.P. 14300, Delegación Tlalpan. Mediante oficio número DGODU/DML/2012/1478 con fecha dieciséis de abril de dos mil once, la Dirección de Manifestaciones y Licencias informó que no existe antecedente de Registro de Manifestación para realizar la obra en comento.----------

A la *Dirección General Jurídico y Gobierno de la Delegación Tlalpan*.- (ofs. PAOT-05-300/300-1722-2012 del 09 de abril de 2012, PAOT-05-300/300-3519-2012 y PAOT-05-300/300-4385-2012de fecha 9 de abril, 10 de julio y 24 de agosto de 2012 respectivamente). Realizar visita de verificación en materia de construcción al predio de referencia. Mediante oficio número DJ/2168/2012 de fecha veintiséis de julio de dos mil doce, la Dirección Jurídica informó que se realizó procedimiento administrativo de visita de verificación expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0236/2012 de fecha 25 de abril de 2012; que dicho procedimiento se turnó a la Subdirección de Calificación de Infracciones con el oficio DT/JUDALyDO/093/2012, que una vez revisados los términos de calificación se procederá como corresponda.----------

Mediante oficio DJ/449/2012 de fecha siete de noviembre de dos mil doce dicha Dirección General, informó que el expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0236/2012 se encuentra substanciándose en la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Construcción.----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa*.- (of. PAOT-05-300/300-3490-2012 del 09 de julio de 2012). Visita de verificación en materia de uso de suelo. Mediante oficio número INVEADF/DVMAC/4540/2012 con fecha siete de agosto de dos mil doce, se ejecutó orden de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2544/2012 y que las constancias derivadas de la diligencia han sido remitidas a la Dirección de Substanciación de dicho Instituto.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-118-2012, de fecha 20 de agosto de 2012, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 19 de septiembre de 2012 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. ----------

Uso de Suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento señalan 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.----------

El artículo 43 de la citada Ley señala que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.----------

Ahora bien, de acuerdo a lo señalado en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. ----------

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, señala que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos zonificación de uso del suelo. Se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Al respecto, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, la zonificación que le corresponde al predio ubicado en calle Trigales número 23, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, es H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40 por ciento de área libre, densidad muy baja una vivienda cada 200m^2); donde el uso del suelo para servicios deportivos y/o recreativos (canchas deportivas bajo techo y descubierta) aparece **PROHIBIDO.**----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, se constató la existencia y funcionamiento del establecimiento mercantil sin razón social que presta el servicio de deportivo (canchas de Frontenis, dos de Squash y una de Raquetbol).----------

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación expediente INVEADF/OV/DUYUS/2544/2012 al inmueble objeto de investigación; el cual se encuentra en sustanciación. Por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir el procedimiento de referencia, mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando copia de dicho instrumento a esta Entidad.----------

En materia de Construcción

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, 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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho ordenamiento dispone que **la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional.** ----------

Dicha Manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos contenidos en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: Constancia de alineamiento y número oficial vigente; cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. -----

De los reconocimientos de los hechos denunciados por personal de esta Subprocuraduría, se constató la construcción de instalaciones deportivas conformadas por canchas de Frontenis, Squash y Raquetbol; durante dicha diligencia quien dijo ser el representante legal del inmueble, informó que **no contaba con el certificado de uso del suelo ni con el registro de manifestación de construcción** correspondiente.-------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan informó que no cuenta con antecedente de licencia o registro de manifestación para la obra que se realizó en el inmueble objeto de investigación. Por lo anterior, se determinan incumplimiento en materia de construcción, en específico a los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal.----------

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ejecutó visita de verificación al inmueble de referencia expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0236/2012 de fecha veinticinco de abril de dos mil doce; por lo que corresponde a dicha Dirección General; concluir el procedimiento mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables; enviando copia de dicho instrumento a esta Subprocuraduría.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Cerrada Trigales número 23, Colonia Granjas Coapa, C.P. 14300, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan vigente, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito federal el día 13 de agosto de 2010; le aplica la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 Niveles de construcción, 40% de área libre, densidad muy baja una vivienda cada 200m^2), donde el uso de suelo para servicios deportivos o recreativos (canchas de Frontenis, Squash y Raquetbol), aparece **PROHIBIDO**.----------

2. Se constató la existencia y funcionamiento del establecimiento mercantil sin denominación y ni razón social, prestando el servicio de deportivo, ubicado en el predio objeto de denuncia; el establecimiento fue sujeto a procedimientos de verificación expedientes INVEADF/OV/DUYUS/2544/2013, por Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto; concluir dicho procedimiento, mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondientes; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia de dicho instrumento a esta Entidad.----------

3. Se constató la ejecución de trabajos de construcción de obra nueva (canchas deportivas) en el predio de referencia; la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan informó que no se cuenta registro de manifestación de construcción y/o licencia para dicha obra; por lo que se determinan incumplimientos a los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

4. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ejecutó visita de verificación expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0236/2012 de fecha veinticinco de abril de dos mil doce, el cual se encuentra substanciándose; por lo que le corresponde a dicha Dirección General concluir el procedimiento mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviar copia de dicho instrumento a esta Subprocuraduría.----------

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.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan; para los efectos precisados en el apartado que antecede.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. ----------

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 José Luis Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ---



REMG/IGP/DISV