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-2013-0222-SOT-094, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de febrero de 2013, 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 "(...) *hace seis meses aproximadamente iniciaron los trabajos para construcción de un nivel adicional en el inmueble ubicado en Calle Grabadores presuntamente en el número 35 o 105 (según marca en la banqueta), entre las calles de Topógrafos y Del Rosal, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa, obra que presuntamente carece de los permisos, licencias y autorizaciones para su construcción y se desconoce si al incrementar dicho nivel se exceda lo establecido en el Programa de (sic) Delegacional de Desarrollo Urbano en la Delegación Iztapalapa (...)*". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2013, admitió a trámite la denuncia en lo que se refiere a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano y construcción, por la ampliación de un inmueble ubicado en Calle Grabadores número 35 o 105, entre las calles de Topógrafos y Del Rosal, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-0222-SOT-94; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante vía los Estrados de esta Procuraduría mediante Acuerdo de fecha 19 de abril de 2013. ----------

En atención a lo instruido en los numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo previo, personal adscrito a esta Procuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados en el inmueble ubicado en Calle Grabadores número 35 o 105, entre las calles de Topógrafos y Del Rosal, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa, levantando las actas circunstanciadas respectivas, en los que se constató lo siguiente: ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 19 de marzo de 2013: un inmueble de tres niveles, en planta baja se observan dos accesorias y en los niveles de restantes ventanas con cortinas; dicho inmueble cuenta con trabajos recientes de construcción consistentes en acabados de pintura, así como indicios de ampliación de un nivel. En la azotea se observa un pretil y un enrejado de tendido; en la parte central del inmueble, se observa un cubo de iluminación, conformado por tragaluces en todos los niveles, y en la azotea lamina transparente. ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio al Director Responsable de Obra, Encargado, Poseedor y/o Propietario del predio objeto de investigación objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos

denunciados. Al respecto, mediante escrito de fecha 25 de marzo de 2013, una persona que no refirió la calidad con la que se ostenta informó que el inmueble denunciado sufrió modificaciones, sin que cuente con las autorizaciones correspondientes, señalando que realizaría las gestiones correspondientes a efecto de cumplir con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. ----------

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 al SIG se constató que el inmueble denunciado se identifica con el número 35 de Calle Grabadores, con cuenta catastral 047_863_06; así mismo le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m), permitiéndose la construcción de 1 vivienda en una superficie total construida de 263 m². ----------

A la *Dirección General Jurídico y de Gobierno Delegación Iztapalapa.* – (of. PAOT-05-300/300-1408-2013, de fecha 19 de abril de 2013) Visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad que conforme a Derecho procedan. Sin Respuesta. ----------

Actuaciones de la Procuraduría Ambiental

En fecha 09 de abril del año en curso, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica Google Earth, vía Internet (www.earth.google.com), y con ayuda de la herramienta Street View se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, **constatándose un inmueble de 2 niveles, sin poder observarse el área libre del predio**. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-326-2013, de fecha 11 de abril de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose el día 24 del mismo mes y año mediante correo electrónico y acusando de recibido el día 08 de mayo del mismo año por la misma vía. ----------

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. ----------

De la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados

De conformidad con la denuncia presentada ante esta Entidad, la obra objeto de investigación se realizo en el inmueble ubicado en Calle Grabadores número 35 ó 105, entre las calles de Topógrafos y Del Rosal, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa. ----------

Respecto del número oficial del predio denunciado, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (sito: http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/), el predio se identifica con el número 35; no obstante, del reconocimiento de hechos efectuado, el predio cuenta con el número 105 rotulado en la banqueta frente al mismo. ----------

En razón de lo anterior, y toda vez que de autos no se desprende la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con la cual se tenga la certeza del número del predio denunciado, en adelante y para efectos de esta investigación se identificará al predio con el número 35 o 105 de Calle Grabadores, con cuenta catastral 047_863_06, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa. ----------

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal 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 establecen 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 prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.**----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental y de anuncios.----------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Calle Grabadores número 35 o 105, con cuenta catastral 047_863_06, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m); adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI, se permite la construcción de 1 vivienda en una superficie total construida de 263 m². ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, **se constató un inmueble en tres niveles**, con indicios de haberse ejecutado una ampliación (consistente en el tercer nivel), sin poder determinar si cuenta con la superficie de área libre acorde con la zonificación correspondiente. ----------

En conclusión, el inmueble denunciado cumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal, al apegarse a la zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarroll

Urbano vigente en Iztapalapa, por cuanto hace al número de niveles permitidos (3), sin que se cuente con información respecto a la superficie de área libre con la que cuenta. ----------

De la Construcción

El artículo 61 del Reglamento en comento establece que **para ejecutar obras**, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o **en predios de propiedad** pública o **privada**, **es necesario registrar** la **manifestación de construcción** u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. ----------

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. ----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que **las alturas de las edificaciones**, **la superficie construida** máxima en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas** señalados en la Ley. ----------

El artículo 3 del Reglamento de Construcciones, establece que de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de ese Reglamento corresponde a la Administración, para lo cual tiene las siguientes facultades: ----------

> "(...) IV. Registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento; (...)
>
> *VI. Practicar visitas de verificación administrativa para que durante el proceso de ejecución y para que el uso que se haga o se haya hecho de un predio, estructura, instalación, edificación o construcción, se ajuste a las características previamente registradas;* (...)
>
> XIII. *Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este Reglamento* (...)". ----------

De conformidad con el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución básica de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación, entre otras, la siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 126.- Son atribuciones básicas de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano:* (...)
>
> *II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones* (...)". ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento referido en el párrafo anterior, dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno: ----------

"(...) *III.* ***Velar por el cumplimiento de*** *las leyes,* ***reglamentos****, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas;*

IV. ***Coordinar las actividades en materia de verificación administrativa****, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia;*

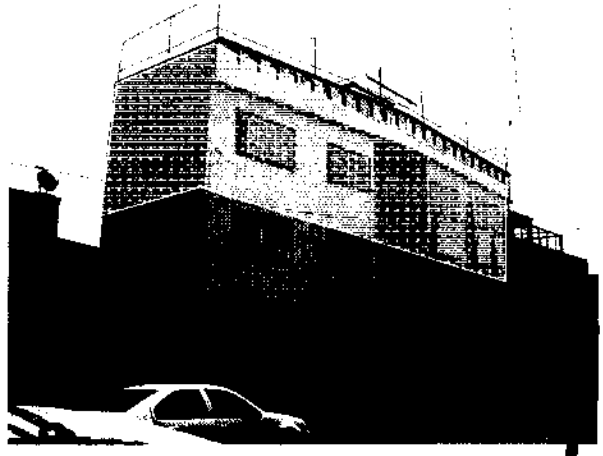
V. ***Emitir las órdenes de verificación*** *que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal* (...)". ----------

En el caso que nos ocupa, derivado del reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Unidad Administrativa, se constató entre otras cosas, un inmueble de tres niveles totalmente concluido y habitado, con trabajos recientes de construcción consistentes en acabados de pintura; así como indicios de ampliación de un nivel, sin poder constatar la superficie libre con la que se cuenta. ----------

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría de conformidad a lo dispuesto en el artículo 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y a efecto de "*Allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios, para el mejor conocimiento de los hechos*" sin más limitantes que las señaladas en la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, de aplicación supletoria de acuerdo con el artículo 21 de la citada Ley Orgánica, en el artículo 56 antepenúltimo párrafo en el que señala que "*En los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad; y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*", realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica Google Earth, vía Internet (www.earth.google.com), y con ayuda de la herramienta Street View se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle con antigüedad de uno a tres años del predio denunciado, **constatándose un inmueble de 2 niveles, sin poder observarse el área libre del predio**, imágenes que revisten el carácter de documentales privadas y se valoran en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y en comparación con lo constatado en el reconocimiento de hechos, se observa que la ampliación del inmueble en un nivel, así como la apertura de vanos (tragaluces) en la parte media del inmueble en todos los niveles, haciendo las veces de cubo de iluminación; tal y como se muestra en las siguientes imágenes comparativas: ----------



Fuente: Imagen Google Earth (marzo 2011)



Fuente: Fotografía tomada por personal adscrito a esta Entidad mediante Reconocimiento de Hechos de fecha 19 de marzo de 2013

Refuerza el escrito presentado por el presunto responsable de los hechos denunciados, en el que manifestó que el inmueble, en efecto, sufrió modificaciones, sin especificar en qué consistieron las mismas y **sin que cuente con las autorizaciones** correspondientes, en este caso con el Registro de Manifestación de Construcción. ----------

Atendiendo a dicha circunstancia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1408-2013, instruyera las acciones de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad que conforme a Derecho procedan, toda vez que los trabajos de ampliación y modificación que se llevaron a cabo en el inmueble denunciado se realizaron sin contar con la Manifestación de Construcción correspondiente, sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta alguna. ----------

En conclusión, esta Subprocuraduría considera que existe incumplimiento en esta materia, toda vez que los trabajos realizados en el predio objeto de denuncia consistentes en la ampliación y modificación de un inmueble, sin que al efecto se haya registrado la Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo los artículos 47, 48 y 61 del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal. -

Resultado de la Investigación

1. **Desarrollo urbano (zonificación):** el predio denunciado Calle Grabadores número 35 o 105, con cuenta catastral 047_863_06, Colonia Nueva Rosita, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 02 de octubre de 2008, le corresponde la **zonificación H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m); adicionalmente, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI, **se permite la construcción de 1 vivienda en una superficie total construida de 263 m²**. ----------

2. Derivado del reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en 3 niveles, por lo que cumple con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en el Distrito Federal, al apegarse a la zonificación dispuesta por el citado Programa, por cuanto hace al número de niveles permitidos (3), sin que se cuente con información respecto a la superficie de área libre con la que cuenta. ----------

3. **Construcción**: se constató la ampliación y modificación del inmueble denunciado, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y demás ordenamientos aplicables, toda vez que el propietario del predio no registró la Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, llevar a cabo las acciones de verificación administrativa en materia de construcción al predio denunciado, imponiendo las sanciones que conforme a Derecho procedan, tomando en consideración que, de conformidad con el artículo 73 Reglamento de Construcciones, las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley; remitiendo copia de la resolución que al efecto se emita, lo anterior por ser asunto de su competencia de conformidad con los artículos 3 del Reglamento de Construcciones, en relación con el 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración pública, ambos del Distrito Federal. ----------

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 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: ----------

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

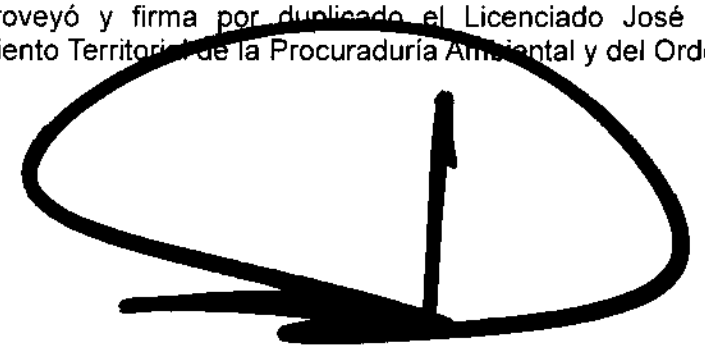
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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



REMG/IGP/WPE