RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 AGO 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 y VI, 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-2012-863-SOT-407, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha doce de mayo 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 *"(...) En la Delegación Xochimilco en el área de trámites de licencias de construcción me informaron que las construcciones en esa demarcación no tienen que ser mayor a 2 niveles. Se les informo al área de verificaciones y reglamentos, que acudieran a verificar la construcción en cuestión (...) a la fecha no ha hecho nada han permitido que se construyan 4 niveles (...)"*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 13 de junio de 2012, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a las presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción por la obra que excede los niveles permitidos, en el predio ubicado en calle Recodo s/n frente al número 85, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha seis de mayo de dos mil trece: se constató un inmueble de con características físicas de casa habitación de reciente construcción de tres niveles; el cual se encuentra ocupado; se observan en las paredes restos de sellos presuntamente de algún acto de autoridad, por su deterioro no es posible identificar número del expediente ni referencia de la autoridad ejecutora.----------

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 la zonificación **H 2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad restringida una vivienda cada 500m^2), donde el uso de suelo habitacional se encuentra **PERMITIDO**, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco*.- (ofs. PAOT-05-300/300-2282-2012 y PAOT-05-300/300-2927-2013 de fechas 27 de junio de 2012 y 23 de julio de 2013 respectivamente). Si cuenta con procedimiento administrativo instaurado; visita de verificación en materia de construcción. Mediante oficio DGJG/DJ/108/2013 y DGJG/DJ/SVR/117/2013 de fechas 17 y 31 de julio de 2013, la Subdirección de Verificación y Reglamentos informó que se llevó a cabo procedimiento de verificación a la obra de referencia, a la cual recayó Resolución Administrativa número O-160252-2012 de fecha 3 de septiembre de 2012, en la que se impuso al inmueble el estado de **CLAUSURA** y la **DEMOLICIÓN PARCIAL** del ***tercer* y cuarto nivel** de la construcción.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano*.- (of. PAOT-05-300/300-2283-2012 de fecha 27 de junio de 2012). Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Certificado de uso de suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Mediante oficio DGODU/SMLC/UDMLCUS/2502/2013 de fecha 12 de julio de 2013, informó que no se localizó antecedente de Registro de Manifestación de Construcción en el domicilio en comento.----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-2926-2013 de fecha 23 de julio de 2013 respectivamente). Visita de Verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/4794/2013 de fecha 6 de agosto de 2013, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central, informó que se ejecutó la orden de visita de verificación administrativa expediente INVEA/OV/DUYUS/2302/2013, que las constancias derivadas de la diligencia han sido remitidas a la Dirección de Sustanciación para su calificación.----------

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. ----------

Desarrollo urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal** vigente establece 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 presentes y futuras del Distrito Federal. --------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen 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 establece 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 prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto 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**. ----------

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido**, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona.----------

Para el caso que nos ocupa, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad restringida una vivienda cada 500m^2), donde el uso de suelo habitacional se encuentra **PERMITIDO** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.----------

Derivado del reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constó un inmueble de tres niveles; incumpliendo en dos los permisibles, de conformidad con el Programa Delegacional en mención. ----------

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación expedientes INVEA/OV/DUYUS/2302/2013 al inmueble objeto de investigación; el cual se encuentran en sustanciación. Por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto concluir dicho procedimiento, mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente; imponiendo

las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando copia de dicho instrumento a esta Entidad.----------

Construcción

Los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen 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 51 fracción II de dicho Reglamento, establece 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. El artículo 53 del citado ordenamiento establece que dicha manifestación debe estar acompañada, entre otros de la constancia de alineamiento y número oficial vigente y 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**.----------

Igualmente, el artículo 67 de dicho ordenamiento estipula que la administración está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario, que se haya ejecutado en contravención a este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.----------

Del mismo modo, de conformidad con los artículos 248 fracción V, 249 fracción VI y 253 fracción I del Reglamento de Construcción del Distrito Federal, establecen que en caso de incumplir con lo previsto en dicho ordenamiento, independientemente de sancionar al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al 10 por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, cuando se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, **la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución**.----------

De acuerdo con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble de cuatro niveles con uso habitacional; no se observó letrero que indique los datos del registro de manifestación de construcción y el tipo de obra; se observan en sus fachada restos de sellos que por su deterioro no es posible identificar la medida cautelar y la autoridad ejecutora.----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, informó que no existe en sus archivos antecedentes del registro de manifestación de construcción para la obra de referencia.----------

Es importante señalar, que el inmueble fue sujetó a visita de verificación administrativa en materia de construcción por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, la cual recayó en la Resolución Administrativa **expediente O-160252-2012,** en la que

se resolvió que el propietario del inmueble resulta responsable de las faltas y omisiones al Reglamento de Construcciones del Distrito Federal; al no contar con la documentación que acredite la legalidad de la obra y oponerse el particular a la diligencia; por lo que se impuso sanción económica, **CLAUSURA del inmueble y** la **DEMOLICIÓN PARCIAL** consistente en el tercer y cuarto nivel de la construcción, debiendo dar aviso el particular del inicio de la demolición; que permanecerá el estado de **CLAUSURA** hasta el cumplimiento de los resolutivos y sea regularizada la obra de acuerdo a la normatividad vigente en la materia.----------

Por lo anterior, corresponde a dicha Dirección General instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de los sellos de clausura impuestos al inmueble de referencia; así como informar las acciones instrumentadas para requerir al particular el cumplimiento de la demolición y de la regularización de la construcción.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Recodo número 86, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, le aplica la zonificación **H 2/40/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, densidad restringida una vivienda cada 500m^2), donde el uso de suelo habitacional se encuentra **PERMITIDO** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.----------

2. Durante el último reconocimiento de los hechos se constató un inmueble de tres niveles totalmente terminado y ocupado con uso habitacional; por lo que se incumple en un nivel con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional en mención.-----

3. La Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal ejecutó visita de verificación expediente INVEA/OV/DUYUS/2302/2013; por lo que corresponde a Coordinación Jurídica dicho Instituto, 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 Entidad.------

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco informó que no existen antecedentes de registro de manifestación de construcción para el inmueble de referencia; por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, instrumentó visita de verificación, misma que no fue posible realizar por oposición del particular; por lo que se emitió resolución administrativa, se impuso sanción económica, **CLAUSURA del inmueble y** la **DEMOLICIÓN PARCIAL** de los niveles adicionales a lo determinado en la zonificación.----------

5. Hasta la fecha de la emisión del presente instrumento la autoridad delegacional informó que el estado de **CLAUSURA prevalece**; durante el reconocimiento de hechos se observó que los sellos se encuentran deteriorados; por lo que corresponde a dicha Dirección General instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de sellos al inmueble de referencia; así también informar las acciones instrumentadas para requerir al particular el cumplimiento de la demolición y de la regularización de la construcción.----------

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 Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, 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/ICPDISV