Expediente: PAOT-2009-1382-SOT-656

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 11 de enero de 2012. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta entidad, 101 segundo párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-1382-SOT-656, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de diciembre del 2009, 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 presentó, ante este organismo descentralizado, ratificación de su denuncia realizada mediante correo electrónico de fecha 29 de noviembre del mismo año, mediante el cual denuncia "(...) la construcción ubicada en Avenida Nueces # 236, Colonia Nueva Santa María (...) Delegación Azcapotzalco (...) ha presentado una serie de anomalías desde que se inició una demolición y la construcción de un edificio de departamentos que consta de cinco pisos y cinco departamentos (...) Algunas de las anomalías detectadas son: El uso de suelo en dicha colonia es H3, por lo que no debería exceder de tres niveles (...) los permisos de demolición se encontraban en trámite cuando ya habían comenzado los trabajos de construcción (...) la licencia de construcción está autorizada para un solo nivel y se cuenta con una cisterna de 8, 000 litros y cuatro tinacos de 1,000 litros cada uno, totalizando 12,000 litros de agua almacenada y una toma única. Ha ocasionado daño estructural a la propiedad contigua (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-4677-2009 de fecha 10 de diciembre de 2009, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-1382-SOT-656; el Acuerdo se notificó a la persona denunciante en fecha 14 de enero de 2010, mediante cédula.----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT-05-300/300-4677-2009, en fecha 6 de enero de 2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que se hizo constar desde el

espacio público la existencia de un inmueble de cinco niveles, con número exterior visible, con un rótulo que ostenta la leyenda "REMAX DEPARTAMENTOS NUEVOS ESTRÉNELOS, SEFERINO MARTÍNEZ 5581 3881 EXT 122". Se procedió a tocar por un espacio de 5 minutos sin que nadie atendiera al personal actuante a efecto de llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio PAOT-05-300/300-606-2009; no se observaron trabajos de construcción en el lugar; asimismo la edificación se encuentra completamente terminada y deshabitada.----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/310-606-2009, de fecha 10 de diciembre de 2009, esta Subprocuraduría informó al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra ubicada en Avenida de la Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, la existencia de la denuncia que nos ocupa a fin de que realizara las manifestaciones y aportara las pruebas que considerara conducentes, oficio que no se notificó toda vez que la construcción objeto de investigación se encontraba deshabitada.----------

Mediante acta circunstanciada de fecha 10 de marzo de 2010, personal adscrito a esta Unidad Administrativa hizo constar la llamada telefónica que se entabló con la persona denunciante, quien manifestó que la construcción existente en el predio objeto de denuncia generó un daño a su casa la cual es colindante al inmueble objeto de denuncia, ubicada en Avenida de las Nueces número 236.----

Mediante los oficios número PAOT-05-300/300-1032-2010 y PAOT-05-300/300-3840-2010, de fechas 10 de marzo y 20 de julio de 2010, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco, realizara la visita de verificación en materia de uso de suelo y construcción en el predio objeto de investigación.----------

Al respecto, el día 5 de agosto de 2010, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial recibió el oficio DEL-AZCA/DGJG/SES/235/2010 de fecha 3 del mismo mes y año, mediante el cual el Subdirector de Enlace y Seguimiento de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco informó lo siguiente: ----------

"( )

me permito hacer de su conocimiento que una vez que su oficio de referencia fue recibido en esta Unidad Administrativa fue turnado para su atención a la Subdirección de Verificaciones y Vía Pública (...) mediante oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/1061/2010 –del cual anexo copia para su conocimiento- emitió respuesta al suscrito en la que, por los motivos que indica '... es menester para la suscrita Subdirectora comunicarle que no hay materia para ordenar Verificación Administrativa'.

(...)".----------

Cabe mencionar que del oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/1061/2010 en mención suscrito por la Subdirectora de Verificaciones y Vía Pública adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco se desprende lo siguiente: ----------

"(...)

Se llevó a cabo una Inspección Ocular, al domicilio de referencia, efectuado el día diecinueve de abril del año dos mil diez, por el Verificador Administrativo (...) de la que se desprende que, 'se ubicó el domicilio encontrando ***construcción de edificio de departamentos habitacionales completamente terminados*** *sin ocupación (aparente) hasta el momento. Se promueve venta a través de Remax. El edificio consta de planta baja mas 4 pisos dando un total de 5 niveles (...)*

(...)".----------

Asimismo, el día 8 de noviembre de 2010, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial recibió el oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/1762/2010 de fecha 5 del mismo mes y año, mediante el cual la Subdirectora de Verificaciones y Vía Pública de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco informó lo siguiente: ----------

"(...)

- *(...) con fecha 9 de agosto de la presente anualidad (2010) el entonces verificador administrativo (...) se constituyó en el domicilio (...) con la finalidad de llevar a cabo la Inspección Ocular, de la cual se desprende lo consecuente:* ***'Me constitui en la calle Nueces en la Colonia Nueva Santa María, sin embargo no me fue posible localizar el número 236, a pesar de haber recorrido toda la calle'***

- *El 30 de agosto del mismo año, se instruyó de nueva cuenta al mismo verificador administrativo para que tratara de localizar nuevamente el inmueble de referencia a lo que manifestó en su reporte ocular lo siguiente:* ***'Me constitui en la Calle Nueces frente al número 236, percatándome que se está llevando a cabo una construcción'.***

En virtud de lo anteriormente referido es que se programó la Orden de Visita de Verificación Administrativa, para realizarse entre los días 5 al 12 de noviembre de 2010, misma que se registró bajo el número de expediente: DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/RC-200/2010 y será realizada por los Servidores Públicos Responsables (...)

(...)".----------

Aunado a lo anterior, el día 21 de enero de 2011, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial recibió el oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/0115/2011 de fecha 18 del mismo mes y año, mediante el cual la Subdirectora de Verificaciones y Vía Pública de la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco informó lo siguiente: ----------

"(...) me permito informarle que la Subdirección de Verificaciones y Vía Pública realizó Visita de Verificación Administrativa al domicilio antes referido, el día cinco de noviembre del año dos mil diez, radicado bajo el número de expediente DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/RC-200/2010 (...)

Es menester referirle que solo se llevó a cabo Verificación Administrativa en materia de Construcción toda vez que el 1 de septiembre del año dos mil diez, entró en vigor de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (...) motivo por el cual éste Órgano Político se ve imposibilitado para realizar Verificación en materia de Uso de Suelo.

(...)".----------

Mediante los oficios número PAOT-05-300/300-1033-2010 y PAOT-05-300/300-4123-2010, de fechas 10 de marzo y 6 de agosto de 2010, este último con copia de conocimiento a la Contraloría Interna en Azcapotzalco, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, información respecto a los antecedentes que obraran en los archivos de esa Dirección General consistentes en la Licencia de Construcción y Manifestación de Construcción; Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, presentado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción; memoria descriptiva del proyecto; Dictamen Técnico de Factibilidad para el otorgamiento del servicio de agua potable autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así como el Aviso de ejecución y terminación de obra y autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-2414-2010 (sic) de fecha 23 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Contraloría Interna de la Delegación Azcapotzalco, las acciones tendientes a fin de que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco informara lo solicitado a través de los oficios PAOT-05-300/300-1033-2010 y PAOT-05-300/300-4123-2010.----------

Al respecto, el día 25 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial recibió copia de conocimiento del oficio DGODU/1149/2010 de fecha 24 del mismo mes y año, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco a través del cual requirió a la Directora de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informara a esta Subprocuraduría lo solicitado a través de los oficios PAOT-05-300/300-1033-2010 y PAOT-05-300/300-4123-2010.----------

Asimismo, el día 26 de mayo de 2011, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial recibió el oficio DGODU/1143/2010 de fecha 24 del mismo mes y año, suscrito por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco a través del cual informó lo siguiente: ----------

"(...) realizada la búsqueda en los archivos de la Dirección General de Desarrollo Urbano, se localizo (sic) el folio No. 1738/2/5, de registro de obra, ingresado el 5 de diciembre del 2008, para 5 viviendas, con superficie de predio de 162.00 m2, y superficie de construcción de 546.18 m2, autorizada con el No. 05/01/2009/02 (....) para el inmueble de referencia (...)".----------

Al respecto, lo que se indica como registro de obra referido en la cita textual anterior, corresponde al Formato de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 1738, con fecha de expedición 5 de diciembre de 2008 y sello de ingreso en ventanilla Única de la Delegación Azcapotzalco en misma fecha, en el cual se manifiestan la construcción de cinco viviendas en cinco

niveles otorgado para el predio ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1034-2010, de fecha 10 de marzo de 2010, esta Subprocuraduria solicitó a la Coordinación Técnica de la Secretaría de Obras y Servicios del Distrito Federal, dictamen en el inmueble de la persona denunciante a fin de determinar si ha sufrido algún daño estructural y la causa que lo originó.----------

Al respecto, el día 28 de abril de 2010, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial recibió el oficio GDF-SOS-CT-2010-0594 de fecha 23 del mismo mes y año, mediante el cual el Coordinador Técnico de la Secretaria de Obras y Servicios del Distrito Federal, informó lo siguiente: ----------

"(...)

Al respecto, le comunico que esta Secretaría esta (sic) *imposibilitada de atender su solicitud de conformidad con el artículo 178 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice: 'Todo propietario o poseedor de un inmueble tiene la obligación de denunciar ante la Delegación los daños de que tenga conocimiento que se presenten en dicho inmueble, como los que pueden ser debidos a efectos del sismo, viento, explosión, incendio, hundimiento, peso propio de la edificación y de las cargas adicionales que obran sobre ella, o al deterioro de los materiales e instalaciones', así como del artículo 179 del mismo ordenamiento, que a la letra dice: 'Los propietarios o poseedores de las edificaciones que presenten daños, recabarán la constancia de seguridad estructural por parte de un Corresponsable en Seguridad Estructural, y del buen estado de las instalaciones por parte de los Corresponsables respectivos. Si se demuestra que los daños no afectan la estabilidad y el buen funcionamiento de las instalaciones de la edificación en su conjunto o de una parte significativa de la misma puede dejarse en su situación actual, o bien sólo repararse o reforzarse localmente. De lo contrario, el propietario o poseedor de la edificación está obligado a llevar a cabo las obras de refuerzo y renovación de las instalaciones que se especifiquen en el proyecto respectivo, según lo que se establece en el artículo siguiente'.*

Dicha constancia podrá servir, ante cualquier instancia, para que las autoridades competentes puedan actuar oportunamente por las irregularidades detectadas, contra quien resulte responsable.

(...)".----------

Aunado a lo anterior, en fecha 25 de junio de 2010, se recibió en esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial, escrito de fecha 23 del mismo mes y año, a través del cual la persona denunciante solicitó la expedición de copias certificadas dentro del expediente que nos ocupa; al respecto, en fecha 1 de julio de 2010, se dictó el Acuerdo folio PAOT-05-300/300-3573-2009 para su expedición, el cual fue notificado el día 20 de julio de 2010 mediante cédula, durante la comparecencia llevada a cabo por la presencia de la persona denunciante en las oficinas de esta Unidad Administrativa.----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-1697-2011, de fecha 15 de abril de 2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizara las acciones de verificación en materia de uso de suelo,

con motivo de los 5 niveles construidos en el predio objeto de denuncia, toda vez que el uso de suelo sólo permite 3 niveles de construcción.----------

Al respecto, el dia 11 de mayo de 2011, esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial recibió el oficio INVEADF/DVMAC/1815/2011 de fecha 9 del mismo mes y año, mediante el cual la Directora de Verificación de la Materias del Ámbito Central, informó lo siguiente: ----------

"(...)

Al respecto, me permito informarle a Usted que con fecha dos de mayo del dos mil once la suscrita emitió las siguientes ordenes (sic) *de visita de verificación:*

(...)

Expediente INVEADF/OV/DUYUS/1022/2011, referente al establecimiento ubicado en Avenida Nueces número 236, colonia Nueva santa Maria, delegación Azcapotzalco.

Mismas que ya fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de este Instituto, para la calificación correspondiente.

(...)" ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/310-148-2010 de fecha 10 de marzo de 2010, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, notificado el 11 de junio de 2010 mediante cédula.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, son respecto a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción y factibilidad de agua, en el inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa Maria, Delegación Azcapotzalco. ----------

El estudio de los hechos denunciados, asi como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas, se realiza de conformidad con los articulos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 59 y 101 del Reglamento de la Ley Orgánica citada; 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

"2012 Año por la Cultura de la Legalidad"

Expediente: PAOT-2009-1382-SOT-656

Uso del suelo

Es aplicable al siguiente caso, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 29 de enero de 1996, en virtud de que la investigación de los hechos denunciados inició con fecha 2 de diciembre de 2009.----------

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en su artículo 7 fracción L, que los Programas Delegacionales son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de las Delegaciones del Distrito Federal. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 22 fracción I de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

Asimismo, el artículo 19 fracción IV del cuerpo normativo en mención establece que los Programas Delegacionales contendrán, entre otros elementos, la zonificación respectiva, definiendo a ésta en la fracción LXXXII del diverso 7, como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; misma que constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

De igual forma, la Ley en mención establece en su artículo 57 que todas las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas. ----------

Ahora bien, de acuerdo con el cuarto párrafo del artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 125 fracción II del Reglamento de la Ley en comento, el Certificado único de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades, es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. **La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición.** [el sombreado es nuestro].----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 6 de enero de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente; en la que se hizo constar desde el espacio público la existencia de un inmueble de cinco niveles, con un rótulo que ostentaba la leyenda "REMAX DEPARTAMENTOS NUEVOS ESTRÉNELOS, SEFERINO MARTÍNEZ 5581 3881 EXT 122", el personal actuante permaneció por un

espacio de 5 minutos sin que nadie atendiera para efecto de llevar a cabo la diligencia de notificación del oficio PAOT-05-300/300-606-2009; no se observaron trabajos de construcción en el lugar; asimismo la edificación se encontraba completamente terminada y deshabitada.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, respecto del inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, resultando que de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 24 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H 3/30** (habitacional, **3 niveles máximos de construcción** 30 % mínimo de área libre), en donde los usos permitidos son: Vivienda, Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños, escuela para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia.----------

Asimismo, se tiene conocimiento de la existencia del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio HELE4341208 expedido el 13 de agosto de 2008, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del cual certifica que la zonificación es H 3/30 y está permitido uso de suelo para la construcción es hasta **3 viviendas en una superficie máxima de construcción de 327.60 m², en el total del predio**.----------

Aunado a lo anterior, mediante el oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/1061/2010, suscrito por la Subdirectora de Verificaciones y Vía Pública adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco, se desprende la existencia de una **edificación de 5 niveles** en el inmueble objeto de denuncia.----------

Por lo expuesto, se desprende que existe incumplimiento al Programa de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Azcapotzalco, que establece para dicho predio la zonificación **H 3/30** (habitacional, **3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre)**, toda vez que del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el día 6 de enero de 2010 y del oficio DEL-AZCA/DGJG/DG/SVVP/1061/2010, suscrito por la Subdirectora de Verificaciones y Vía Pública adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Azcapotzalco, se constató la existencia de **una edificación de 5 niveles** en el inmueble objeto de denuncia.----------

Asimismo, del Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio HELE4341208 expedido el 13 de agosto de 2008, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, expedido para el predio objeto de investigación ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, certifica que el uso de suelo para la construcción es hasta **3 viviendas en una superficie máxima de construcción de 327.60 m²**, cuya vigencia es de un año a partir del día siguiente de su expedición, de conformidad con el artículo 125 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, fue incumplido, toda vez que rebasa la altura señalada en el mismo.----------

En este orden de ideas, de la substanciación del expediente que nos ocupa se desprende la existencia de contravenciones a los artículos 22 fracción I y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicada el 29 de enero de 1996, vigente al momento de la presentación de la denuncia ciudadana que por esta vía se atiende, los cuales señalan que todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto a la planeación y ejecución de obras públicas o privadas y al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal por lo que las construcciones e instalaciones que se realicen en suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano y se ejecutarán en los términos previstos por la citada Ley y demás disposiciones específicas.----------

En razón de lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1697-2011, esta Subprocuraduría solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, realizara las acciones de verificación en materia de uso de suelo, con motivo de los 5 niveles construidos en el predio objeto de denuncia, toda vez que el uso de suelo sólo permite 3 niveles de construcción. Al respecto, la Directora de Verificación de la Materias del Ámbito Central, informó mediante oficio INVEADF/DVMAC/1815/2011 la emisión de la visita de verificación bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/1022/2011, para el inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco.----------

Así las cosas, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal es el competente para imponer las sanciones correspondientes por incumplimiento con la altura permitida por la zonificación H3/30 aplicable al lugar, debiendo remitir copia simple a esta Subprocuraduría de la resolución que haya emitido.----------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte el artículo 51 del referido Reglamento indica las modalidades de la manifestación de construcción en función de lo que se pretenda efectuar. ----------

Es de indicar, que conforme al referido artículo 51, la ejecución de construcciones, de más de dos niveles, entre otras características, requiere Manifestación de Construcción Tipo B, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar, entre otros requisitos, lo siguiente: ----------

"(...)

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate;

nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

a) (...)

b) 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;

c) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala (...)

(...)

Estos planos deben acompañarse de la memoria descriptiva (...)

(...)

Estos documentos deben estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso.

De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto debe conservarse en la obra;

d) (...)

e) (...)

f) (...)

II. Para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de tomas de agua y conexión a la red de drenaje, la solicitud y comprobante del pago de derechos a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento;

(...)".----------

Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su articulo 248 las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes: ----------

I. Amonestación por escrito;
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 dias de salario minimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total;

VI. Revocación;
VII. Nulidad, y
VIII. Demolición, parcial o total.

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

"(...)

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento (...)." ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 6 de enero de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde el espacio público que existe un inmueble de cinco niveles, con un rótulo que ostenta la leyenda "REMAX DEPARTAMENTOS NUEVOS ESTRÉNELOS, SEFERINO MARTÍNEZ 5581 3881 EXT 122"; no se observaron trabajos de construcción en el lugar y la edificación se encontraba completamente terminada y deshabitada.----------

Por otra parte, a través de los oficios PAOT-05-300/300-1033-2010 y PAOT-05-300/300-4123-2010, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, las documentales consistentes en la Licencia de Construcción y Manifestación de Construcción; Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades presentado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción; memoria descriptiva del proyecto; Dictamen Técnico de Factibilidad para el otorgamiento del servicio de agua potable autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, así como el Aviso de ejecución y terminación de obra y autorización de uso y ocupación; al respecto, mediante el oficio DGODU/1143/2010 de fecha 24 de mayo de 2010, el Director General en mención informó que en sus archivos, se encontró la documental consistente en el Formato de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 1738, con fecha de expedición 5 de diciembre de 2008; sin embargo, no se proporcionaron las documentales solicitadas por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, por lo que se infiere, que no existen en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco.----------

De lo expuesto, se desprende que en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, se llevó a cabo una construcción sin el Registro de Manifestación correspondiente, toda vez que el Formato de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 1738, con fecha de expedición 5 de diciembre de 2008 que obra en los archivos de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Azcapotzalco no funge y/o sustituye el Registro de Manifestación correspondiente ni los requisitos previstos para su obtención de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, siendo que

dicho documento indica que se regularizan 3 niveles siendo que la zonificación H 3/30 determinada para el inmueble por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, permite únicamente 3 niveles.----------

Asi las cosas, la obra existente en el predio ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa Maria, Delegación Azcapotzalco, contraviene las disposiciones contenidas en los articulos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que se realizó la edificación de un inmueble de **cinco niveles** sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación y sin los requisitos para su obtención, entre los cuales se encuentra cumplir con la zonificación determinada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco.----------

Factibilidad de agua

En el artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal se define al dictamen de factibilidad es la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en el Distrito Federal, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción.---

Asi mismo, los articulos 62, 63 y 82 de la Ley en cita, enuncian que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación, asimismo, las personas que incrementen su consumo de agua con motivo del cambio de uso o destino del inmueble, así como los nuevos desarrollos urbanos, nuevas edificaciones, nuevas conexiones de agua y drenaje o ampliaciones, pagarán las contribuciones de mejoras en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.----------

Es de indicar, que conforme a los referidos artículos 51 y 53 fracción I, inciso b), del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala que para la ejecución de construcciones, de más de dos niveles, entre otras características, requiere Manifestación de Construcción Tipo B, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar, entre otros requisitos, el 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.----------

En este sentido, el articulo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades, es el documento integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional y hasta cinco mil metros cuadrados de construcción para uso comercial, industrial y de

servicios, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica.----------

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 6 de enero de 2010, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente; en la que se hizo constar desde el espacio público que existe un inmueble de cinco niveles, con un rótulo que ostenta la leyenda "REMAX DEPARTAMENTOS NUEVOS ESTRÉNELOS, SEFERINO MARTÍNEZ 5581 3881 EXT 122", en donde se constató que la edificación se encontraba completamente terminada y deshabitada.----------

Así las cosas, para el predio objeto de denuncia se emitió el Certificado de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio HELE4341208 expedido el 13 de agosto de 2008, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se indica que "*JUNTO CON LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EL USUARIO PRESENTARÁ LOS PAGOS POR CONCEPTO DE DERECHOS POR LOS SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN HIDRÁULICA ESTIPULADOS EN LOS ARTÍCULOS 202, 203 Y 319 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL*", por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal imponer las sanciones correspondientes toda vez que la obra que nos ocupa no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y por lo tanto no se cumplió con los pagos por conceptos de derechos referidos en el propio certificado, debiendo informar las determinaciones que tome al respecto.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. El inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, cuenta **con 5 niveles de construcción**, por lo que contraviene el Programa de Desarrollo Urbano vigente Azcapotzalco, que establece para dicho predio la zonificación **H 3/30** (habitacional, **3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre)**; al respecto el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal inició un procedimiento de verificación, siendo la autoridad competente para imponer las sanciones correspondientes y una vez emita la Resolución que recaiga al respecto deberá remitir copia de la misma.----------

2. La obra existente en el predio ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, contraviene las disposiciones contenidas en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que se realizó la edificación de un inmueble de **cinco niveles** sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación y sin los requisitos para su obtención, entre los cuales

se encuentra cumplir con la zonificación determinada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco.----------

3. El Certificado de Zonificación del Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio HELE4341208 expedido el 13 de agosto de 2008, por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, se indica que junto con la manifestación de construcción, el usuario presentará los pagos por concepto de derechos por los servicios de construcción y operación hidráulica, por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal imponer las sanciones correspondientes toda vez que la obra que nos ocupa no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y por lo tanto no se cumplió con los pagos por conceptos de derechos referidos en el propio certificado, debiendo informar las determinaciones que tome al respecto.----------

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.- El inmueble ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, cuenta **con 5 niveles de construcción**, por lo que contraviene el Programa de Desarrollo Urbano vigente Azcapotzalco, que establece para dicho predio la zonificación **H 3/30** (habitacional, **3 niveles máximos de construcción 30 % mínimo de área libre)**; el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal inició el procedimiento de verificación correspondiente y le corresponde imponer las sanciones conducentes de conformidad con su competencia y una vez que se emita la Resolución que recaiga al respecto deberá remitir copia de la misma.----------

SEGUNDO.- La obra existente en el predio ubicado en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, contraviene las disposiciones contenidas en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que se realizó la edificación de un inmueble de **cinco niveles** sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación y sin los requisitos para su obtención, entre los cuales se encuentra cumplir con la zonificación determinada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco.----------

TERCERO.- Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal imponer las sanciones correspondientes toda vez que la obra ubicada en Avenida de las Nueces número 236, Colonia Nueva Santa María, Delegación Azcapotzalco, no

cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y por lo tanto no se cumplió con los pagos por conceptos de derechos por los servicios de operación hidráulica, debiendo informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, las determinaciones que tome al respecto.----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, y por oficio a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, así como al Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

QUINTO.- 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. ----------

SEXTO.- 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 Francisco Javier Cantón del Moral, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar.**- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.- Presente.

FMG/CMRR/CRH