RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a primero de junio de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, en apego al artículo Cuarto Transitorio contenido en las modificaciones a la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal publicadas en la Gaceta Oficial del Gobierno del Distrito Federal el treinta y uno de octubre de dos mil ocho, 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-1228-SOT-608, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de octubre de dos mil ocho, 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 escrito mediante el cual denuncia que (...) en Calle Villa Cuauhtemoc (sic), frente a la secundaria "Silvestre Revueltas" (...), Fraccionamiento Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, C.P. 07570, hace aproximadamente 15 días, se comenzaron los trabajos de lo que serán accesorias, presumo que no se cuentan con los permisos que acrediten la legal construcción del inmueble (...). -------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOT/300-4229-2008, de fecha veintisiete de octubre de dos mil ocho, 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-2008-1228-SOT-608; respecto a las presuntas irregularidades en materia de construcción, en el inmueble ubicado en Calle Villa Cuauhtémoc, frente a la secundaria "Silvestre Revueltas", Fraccionamiento Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día cinco de noviembre de dos mil ocho, mediante cédula de notificación. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo PAOT/300-4229-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el reconocimiento de los hechos al predio en cuestión los días cuatro de noviembre de dos mil ocho y catorce de abril de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de fecha cuatro de noviembre de dos mil ocho:

(...) constituidos frente a la Escuela Secundaria "Silvestre Revueltas" identificada con el número 191 de la Calle Villa Cuauhtémoc, esquina con la Calle Villa del Bosque, se observa una construcción a base de tabique rojo con un segundo nivel por terminar, la planta baja se encuentra delimitada con lámina, se atiende la presente diligencia con el C. Félix Vergara quien se ostenta con el carácter de empleado de la obra, a quien le es notificado el oficio número PAOT/300.2-791-2008, de fecha 27 de octubre de 2008, quien refiere que se construirán en el lugar departamentos y que la obra lleva un avance de 80 %, se calcula su terminación en tres o cuatro meses por los acabados que requiere.---------- Adicionalmente se observa en la banqueta material acumulado consistente en arena y grava y una persona más laborando en el lugar (...). ----------

Reconocimiento de fecha catorce de abril de dos mil nueve:

(...) Se observa la existencia de una construcción en obra negra de cuatro niveles (planta baja y tres niveles) y un posiblemente quinto nivel en construcción, cuenta con sellos de "Suspensión de Trabajos Actividades y Servicios", de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, cabe señalar que se constató que los dos sellos colocados en el acceso principal se encuentran dañados. No se advirtió la existencia de personas en el interior, así como de trabajos recientes en la construcción (...). ----------

A través del oficio PAOT/300.2-791-2008, de fecha veintisiete de octubre de dos mil ocho, dirigido al Propietario, Encargado y/o Director Responsable de la Obra de la obra ubicada en la Calle Villa Cuauhtémoc, frente a la secundaria "Silvestre Revueltas", localizada en el número 191, Fraccionamiento Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial informó lo relativo a la denuncia presentada ante esta Entidad, así como las obligaciones que debe cumplir en materia de construcción, a efecto de que manifestara y presentara las pruebas que a su derecho convinieran. ----------

Por otra parte, personal de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial consultó en la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, desprendiéndose que el predio relacionado con los hechos denunciados se ubica en la Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, le aplica una zonificación H/3/20/295 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 295m^2 máximos de construcción), y por Norma de Ordenación General número 26, H/5/20/492 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 492m^2 máximos de construcción), y H/5/25/461 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre y 461m^2 máximos de construcción). ----------

A través del oficio PAOT-05-300/310-125-2009, de fecha doce de marzo del año en curso, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta el momento, por parte de este Organismo Descentralizado en atención a su escrito de denuncia, el cual se notificó mediante acuerdo por estrados PAOT-05-300/300-1098-2009, de fecha dieciocho de marzo de dos mil nueve. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos denunciados que por esta vía se atienden, se refieren a presuntas irregularidades en materia de construcción, en el predio ubicado Villa de Bosque número 10 esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Del uso de suelo

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. ----------

Cabe señalar que los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, 19 fracción III y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente establecen que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, podrá expedir, por conducto del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, certificados de zonificación para uso específico, certificados de zonificación para uso de suelo permitido, certificados de acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y certificados únicos de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, instrumentos en los cuales quedará consignado el Uso de Suelo que corresponda a un predio en particular y las restricciones a las que se encuentra sujeto. ----------

Por otro lado, las Delegaciones son las responsables de verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo, lo anterior es así, debido a que, de acuerdo al artículo 12

fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre sus atribuciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su Delegación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos. ----------

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos practicados por personal de esta Subprocuraduría los días cuatro de noviembre de dos mil ocho y catorce de abril de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas, que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, durante la primer diligencia se hizo constar la existencia de una construcción en obra negra de dos niveles; no obstante durante el segundo reconocimiento se advirtió que la construcción tiene cuatro niveles y un posible quinto nivel en construcción, la cual cuenta con sellos de "Suspensión de Trabajos, Actividades y Servicios", de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Aunado a lo anterior, de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, localizada en http://www.seduvi.df.gob.mx, se desprende que al predio motivo de la presente investigación se identifica en el referido sistema con el número 10 de la Calle Villa del Bosque esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, con la zonificación H/3/20/295 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 295m^2 máximos de construcción), y por Norma de Ordenación General número 26, H/5/20/492 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 492m^2 máximos de construcción) y H/5/25/461 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre y 461m^2 máximos de construcción), en la cual el uso de suelo para vivienda de interés social y popular está permitido por la norma aplicable. ----------

Por otra parte, el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que cuando los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establezcan diversas normas de zonificación y ordenación sobre un mismo inmueble y éstas sean contradictorias, se aplicaran las normas más especificas, conforme a los siguientes criterios de prelación: I. Normas Particulares por predio; II. Normas particulares por colonia; III. Normas particulares por Delegación; IV. Normas particulares por vialidad; V. Normas que determine la zonificación por áreas homogéneas. -------

Al respecto, el predio motivo de la denuncia, se encuentra sujeto a acciones especiales, en el cual se permite la construcción de vivienda de interés social y/o popular en suelo urbano, de conformidad con lo establecido en la Norma de Ordenación General número 26, cuyo objeto es impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y /o popular en suelo urbano, permitiendo la construcción de inmuebles para uso habitacional hasta de 5 niveles (planta baja más cuatro niveles). ----------

Cabe señalar que en el punto primero de la Norma de Ordenación General número 26, establece que para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas se deberá de acreditar que el

valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponde al Distrito Federal elevado al año, lo anterior a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente. ----------

De lo anterior se desprende que al predio ubicado en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, de la Delegación Gustavo A. Madero, le aplica la zonificación H/5/20/492 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 492m^2 máximos de construcción) y H/5/25/461 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre y 461m^2 máximos de construcción) de conformidad con la Norma de Ordenación General número 26, que permite la construcción de viviendas de interés social y/o popular, lo cual se deberá acreditar a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente. ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial considera que toda vez que se ordenó la suspensión de la obra ubicada en Calle Villa del Bosque número 10, esquina con Calle Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la citada demarcación, deberá informar las razones de hecho y derecho que motivaron su imposición; no obstante al momento de emitir la resolución administrativa deberá valorar lo permitido por la zonificación aplicable, por lo que en el caso de que se trate de vivienda de interés social o popular, se deberá acreditar a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente. ----------

De la Construcción

Esta acción se encuentra regulada por el artículo primero del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

Asimismo, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento en mención, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva. ----------

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, el certificado de uso de suelo mediante el que se acredite que la obra que se pretende ejecutar cumple con el uso de suelo permitido en el lugar. -

Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su artículo 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 días de salario mínimo 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 10 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, durante los reconocimientos de hechos practicados por personal de esta Subprocuraduría los días cuatro de noviembre de dos mil ocho y catorce de abril de dos mil nueve, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, documentales públicas, que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; y 90 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, durante la primer diligencia se hizo constar la existencia de una construcción en obra negra de dos niveles; no obstante durante el segundo reconocimiento se advirtió que la construcción tiene cuatro niveles y un posible quinto nivel en construcción, la cual cuenta con sellos de "Suspensión de Trabajos, Actividades y Servicios", de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

En virtud de lo anterior, si bien el predio relacionado con los hechos denunciados, no cumple con lo referido en el artículo 51 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal respecto al registro de Manifestación de Construcción, esta Entidad desconoce las razones de hecho y derecho por las que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero llevó a cabo un procedimiento administrativo de verificación, por lo tanto esa Dirección General deberá garantizar el cumplimiento al Reglamento en mención, en caso de que no lo haya considerado en dicho procedimiento iniciado al predio relacionado con los hechos denunciados, debiendo informar los motivos para la imposición de la suspensión de la obra materia de la presente investigación. ----------

De lo anterior se desprende que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, impuso el estado de suspensión a la obra de construcción que se ubica en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, sin embargo, esta Entidad desconoce las razones de hecho y derecho por las que la referida autoridad llevó a cabo el procedimiento administrativo, no obstante al momento de emitir la resolución administrativa deberá considerar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando a esta autoridad las determinaciones tomadas al respecto. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1.- Al predio ubicado en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la demarcación antes referida, le aplica una zonificación H/3/20/295 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 295m^2 máximos de construcción), y por Norma de Ordenación General número 26, H/5/20/492 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 492m^2 máximos de construcción) y H/5/25/461 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25 % mínimo de área libre y 461m^2 máximos de construcción), que permite el uso de suelo para vivienda de interés social y popular. ----------

2.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, impuso el estado de suspensión a la obra de construcción que se ubica en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, sin embargo, esta Entidad desconoce las razones de hecho y derecho por las que la referida autoridad llevó a cabo el procedimiento administrativo, no obstante al momento de emitir la resolución administrativa deberá considerar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el 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 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.- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, al predio ubicado en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, de la delegación antes referida, le aplica una zonificación H/3/20/295 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 295m^2 máximos de construcción), y por Norma de Ordenación General número 26, H/5/20/492 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 20 % mínimo de área libre y 492m^2 máximos de construcción) y H/5/25/461 (Habitacional, 5 niveles máximos

de construcción, 25 % mínimo de área libre y 461m^2 máximos de construcción), en la que el uso de suelo para vivienda de interés social y popular se encuentra permitido. ----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, impuso el estado de suspensión a la obra de construcción que se ubica en Calle Villa del Bosque número 10, esquina Villa Cuauhtémoc, Colonia Villa de Aragón, Delegación Gustavo A. Madero, por lo que la referida autoridad deberá informar a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial las razones de hecho y derecho que motivaron su imposición, no obstante al momento de emitir la resolución administrativa deberá considerar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando a esta autoridad las determinaciones tomadas al respecto. ----------

TERCERO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero. ----------

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. **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.
JJGV/CMRR/CVCA