RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México a veintisiete de marzo de dos mil trece. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-403-SOT-210, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha cinco de marzo del 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución, "(...) *EN LA CALLE COROT #25 (EL PREDIO QUE COLINDA AL NORTE CON EL MARCADO CON EL #15) ESTÁN LLEVANDO A CABO UNA CONSTRUCCIÓN DONDE HAN MODIFICADO EL INMUEBLE QUE AHÍ EXISTÍA, PRIMERO HACIENDO DEMOLICIÓN Y POSTERIORMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE UN PROYECTO QUE NO SE CONOCE YA QUE NO CUENTAN CON NINGÚN PERMISO O MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN A LA VISTA.*(...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha veinte de marzo de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia respecto de presuntas contravenciones relacionadas con el uso del suelo y construcción en el predio ubicado en Calle de Corot No. 25 Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez, bajo el expediente número PAOT-2012-403-SOT-210; el acuerdo se notificó mediante correo electrónico el día veintisiete de marzo del dos mil doce.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo de fecha veinte de marzo de dos mil doce, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantándose las actas circunstanciadas correspondientes en la que se asentó lo siguiente: ----------

Acta de fecha cuatro de abril de dos mil doce

"(...) *la existencia de un predio de aproximadamente 150 metros cuadrados de área, en donde se observa que se están realizando trabajos de construcción* (...), *que lleva hasta el momento tres niveles y se encuentra en etapa de acabados, dicho predio se encuentra delimitado por una reja de metal color blanco, la cual se encuentra tapada desde el interior por una lona de plástico color azul; posteriormente se observa desde la vía pública que existe material de construcción depositados en el interior del predio (grava, arena. Gravilla y cimbra de madera); no se localiza ningún letrero que indique o señale el tipo de obra* (...)". ----------

Acta de fecha treinta de noviembre de dos mil doce

"(...) *La existencia de inmueble totalmente construido, de tres niveles, el cual se encuentra habitado, no se constata trabajos de construcción, ni materiales de construcción en su interior* (...)".----------

Mediante oficio número PAOT-05-300/300-1390-2012 de fecha veinte de marzo del dos mil doce, se invitó al Propietario, Encargado y/o Poseedor del predio motivo de denuncia, a presentarse en las instalaciones de esta Unidad Administrativa, a efecto de que realizara las manifestaciones que considerara necesarias y aportara las documentales que a su derecho convenga, para su integración al expediente, respecto a las obligaciones que deben cumplir en las materias de construcción y uso del suelo. El oficio se notificó el día cuatro de abril de dos mil doce, sin tener respuesta ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1391-2012 de fecha veinte de marzo del dos mil doce, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informara si cuenta con las documentales correspondientes en las materias de construcción y uso del suelo para el predio objeto de la denuncia, de ser el caso proporcionara copia simple de los mismos. ----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio número UDMLEC/1185/2012, de fecha diecinueve de abril de dos mil doce, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

"(...) *Al respecto le informo que al realizar búsqueda en la base de datos y archivo de esta Dirección, se detectó que para el predio de referencia no existe ningún tipo de Licencia de construcción ni Registro de Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades, únicamente cuenta con un Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o Licencia de construcción especial, folio 1780, de fecha 20 de junio de 2011, del cual se anexa en copia simple.* --

No omito mencionar que mediante oficio número UDMLEC/1191/, se solicitó a la Coordinación de Verificación de esta Delegación, realizar la visita de verificación que corresponda al predio de referencia (...)". ----------

Mediante oficios PAOT-05-300/300-2108-2012 y PAOT-05-300/300-4615-2012, de fechas veinticinco de abril y catorce de septiembre ambos del dos mil doce, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, si se inició un procedimiento administrativo al predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez y en su caso el estado que guarda, remitiendo copia simple de la resolución administrativa respectiva.----------

En virtud de lo anterior, mediante oficio No. DGJG/DJ/SJ/20332/2012, de fecha diez de octubre del dos mil doce, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Benito Juárez, informó lo siguiente: ----------

"(...) *Al respecto y en respuesta a lo solicitado me permito informar que después de haber realizado una minuciosa y exhaustiva búsqueda en los archivos que obran en la Subdirección Calificadora de Infracciones, no se localizó procedimiento administrativo alguno relacionado con el inmueble*

mencionado (...), por lo que esta Autoridad se encuentra imposibilidad para desahogar el requerimiento solicitado por dicho Órgano de Control (...)".----------

Mediante oficio de fecha ocho de mayo del dos mil doce, 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, mismo que fue notificado vía correo electrónico el mismo día, mes y año. ----------

Con fecha trece de marzo de dos mil trece esta Subprocuraduría realizó la consulta en la página www.seduvi.df.gob.mx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, siendo que el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez, cuenta con dos Certificados Único de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 20134-181MUED11 y 13501-181GAFE12, de fechas de dieciséis de mayo de dos mil once y veinte de abril de dos mil doce.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los cuales se admitió la denuncia ciudadana se refieren a las posibles contravenciones en materia uso del suelo y construcción, para el predio ubicado en Calle Corot No. 146 esquina con la calle Porfirio Díaz, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez.

Del Uso de Suelo. El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley.----------

Ahora bien, es oportuno señalar que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en los artículos 92, 19 fracción III y IV y 21 fracción II de su Reglamento, en su parte conducente, que el Registro de los Planes y Programas podrá expedir, entre otros instrumentos, certificados de zonificación para uso específico, uso de suelo permitidos, acreditación de uso de suelo por derechos adquiridos y únicos de zonificación de uso del suelo específico y factibilidades. ----------

Para el caso que nos ocupa, el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H3/20/B (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción y densidad "B", una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie del terreno), en donde el uso de suelo habitacional, se encuentra permitido.----------

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro, se desprende la existencia de dos Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 20134-

181MUED11 y 13501-181GAFE12, de fechas de dieciséis de mayo de dos mil once y veinte de abril de dos mil doce, en donde confirma la zonificación señalada en el párrafo anterior.----------

Durante el último reconocimiento de hechos asentado en el Acta Circunstanciada de fecha treinta de noviembre de dos mil doce levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en el predio objeto de la denuncia un inmueble de tres niveles totalmente construido y habitado.-----

Derivado del reconocimiento de hechos referido, esta Entidad considera que no se contraviene el uso de suelo, no obstante el propietario y/o responsable del predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, tendrá que respetar los usos de suelos permitidos que señala la tabla de uso de suelo del por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez vigente.----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Es importante señalar que en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente, señala que no se requiere manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial para efectuar las siguientes obras: ----------

> *"(...)* ***II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma; (...)".*** ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura insurgentes, Delegación Benito Juárez, cuenta con una Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos once, con número de folio 17802, en donde describe que se realizarán cambios de cancelería, pisos, acabados paredes, baños, fachada acabados y pintura, cambio de zahuán, con un tiempo de obra de cuatro meses (hasta el veinte de octubre de dos mil once).---------

Del primer reconocimiento de hechos de fecha cuatro de abril del dos mil doce, se constaron en el predio motivo de la denuncia trabajos de construcción en etapa de acabados, observándose el depósito de material de construcción en el interior del referido predio, destacando que en dicha fecha del reconocimiento de hechos los trabajos citados ya habían extendido por cuatro meses más de lo señalado en el Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos once, con número de folio 17802.----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informar, si el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez cumplió con lo señalado en el Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos

once, con número de folio 17802, realizando una inspección ocular a los trabajos de acabados realizados en el predio referido. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

En materia de uso de suelo

- El predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez se localiza dentro del polígono de aplicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco, en una zonificación H3/20/B (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre de construcción y densidad "B", una vivienda por cada 100.00 m^2 de la superficie del terreno), en donde el uso de suelo habitacional, se encuentra permitido.----------

- Derivado de los reconocimientos hechos, esta Entidad considera que no se contraviene el uso de suelo.----------

En materia de construcción

- El predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura insurgentes, Delegación Benito Juárez, cuenta con una Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos once, con número de folio 17802, en donde describe que se realizarán cambios de cancelería, pisos, acabados paredes, baños, fachada acabados y pintura, cambio de zahuán, con un tiempo de obra de cuatro meses (hasta el veinte de octubre de dos mil once).----------

- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informar si el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez cumplió con lo señalado en el Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos once, con número de folio 17802, realizando una inspección ocular a los trabajos de acabados realizados.----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Que el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez, no contraviene el uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día seis de mayo de dos mil cinco.----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Benito Juárez, informar si el predio ubicado en Calle Corot No. 25, Colonia Extremadura Insurgentes, Delegación Benito Juárez cumplió con lo señalado en el Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial de fecha veinte de junio de dos once, con número de folio 17802, realizando una inspección ocular a los trabajos de acabados realizados en el predio referido.----------

TERCERO.- 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 Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, para los efectos procedentes.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Titular de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

C'RR/MVS/MBC