RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2014 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-550-SOT-249, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de marzo de 2013, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *la falta de permisos para llevar acabo una construcción, de al menos dos niveles adicionales al inmueble ubicado en Avenida Ojo de Agua, Lote 14, Manzana 14, entre colorines y Niños Héroes, Colonia Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 03 de abril de 2013, se admitió a trámite la denuncia presentada respecto a la presunta contravención en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción en el predio antes señalado, notificado vía correo electrónico en misma fecha. ----------

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

Reconocimiento de hechos de fecha 5 de julio 2013:----------

> *"(...) se (...) [observa] (...) el inmueble (...) de 4 niveles, (...) conformado por una estructura de muros de carga a base de piedra negra, block y tabique rojo, constatando que la planta baja y primer nivel ya están terminados (...) [el] segundo y tercer nivel están en obra negra, la construcción esta en desfases simulando terrazas, con los vanos de las ventanas sin cancelería y sin vidrio, (...) se encuentran ventanas hacia [la] colindancia (...)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de septiembre de 2013: ----------

> *"(...) se observa una vivienda construida (...) por autoconstrucción (...) de cuatro niveles; planta baja y tres niveles (...) los cuales están edificados con (...) tabique rojo recocido, tabicón gris y losa de concreto armado. Toda la construcción no cuenta con trabajos de acabados (...) por lo que hace al [último nivel se encuentra] en obra negra, al respecto se constata la presencia de un trabajador acarreando arena desde el arroyo vehicular hasta el último nivel que comprende la vivienda (...) no se observa letrero que exhiba manifestación de construcción (...)".* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de febrero de 2014: ----------

"(...)Se observa un proyecto constructivo desplantado sobre las contrabardas, constituido por cuatro niveles (planta baja y tres niveles), todos sin acabados, por lo que hace a la planta baja y primer nivel se encuentran concluidos y habitados, en cuanto hace al segundo nivel se encuentra en obra negra en etapa de acabados, el tercer nivel se encuentra en proceso de construcción, en donde se constata el levantamiento de muros y castillos de reciente terminación, al respecto en la fachada que da al predio colindante se observan tres ventanas. Por otro lado, se constato a una empresa de materiales descargando tabiques, así mismo se observa alrededor de media tonelada de varillas, las cuales se presume serán utilizadas para concluir la obra en el tercer nivel, por ultimo no se observa letrero que exhiba las características de la obra (...)". ----------

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-05-300/310-580-2013 dirigido al propietario del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Al respecto, en fecha 10 de julio de 2013, compareció en las oficinas de esta Subprocuraduría el propietario del inmueble objeto de investigación manifestando lo siguiente: ----------

"(...) *soy propietario del inmueble desde hace 24 años, (...) la obra se ha realizado por autoconstrucción y por etapas sin contar con las autorizaciones correspondientes por parte de la Delegación. Los últimos trabajos de construcción se llevaron acabo hasta el mes de noviembre de 2012 por falta de recursos económicos. Desconocía que con la ejecución de la obra incumplía la normatividad territorial (...)".* ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras*- (ofs. PAOT-05-300/300-2901-2013 y PAOT-05-300/300-3573-2013 de fechas 23 de julio y 17 de septiembre de 2013). Visita de Verificación en materia de Construcción. Sin respuesta ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa* (of. PAOT-05-300/300-2902-2013, de fechas 23 de julio de 2013). Visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/5846/2013 de fecha 9 de septiembre de 2013, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central informó que en fecha 28 de agosto de 2013 se ejecutó visita de verificación número INVEADF/OV/DUYUS/2623/2013, que las constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

A la *Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa* (of. PAOT-05-300/300-3572-2013, de fecha 17 de septiembre de 2013. Informar el resultado que recayó a la visita de verificación solicitada. Mediante oficio INVEADF/CJ/1691/2013, de fecha 23 de octubre de 2013, informo que el

encuentra en etapa de calificación de las actas de visita de verificación hasta la emisión de la resolución. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-843-2013 de fecha 26 de septiembre de 2013, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico en fecha 7 de octubre de 2013. ----------

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 dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales,** públicas o privadas **están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ---------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establece 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.----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia dispone 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. ----------

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para La Magdalena Contreras, el inmueble ubicado en Avenida Ojo de Agua, Lote 14, Manzana 14, entre colorines y Niños Héroes, Colonia Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación **HR/2/50/MB** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre, y densidad muy baja; una vivienda cada 200 m^2 de la superficie total del terrero. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Entidad, se constató **la construcción de una obra de 4 niveles** (planta baja y tres niveles). ----------

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, esta Unidad Administra solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), toda vez que la obra excede en dos niveles la intensidad permitida. En fecha 9 de septiembre de 2013, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de ese Instituto, informó que se ejecutó orden de visita INVEADF/OV/DUYUS/2623/2013 al inmueble objeto de investigación. ----------

En suma, el propietario del inmueble denunciado incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al exceder el número de niveles permitidos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras, por lo que Corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento administrativo mediante la emisión de la Resolución Administrativa correspondiente; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando copia a este Entidad del instrumento que recaiga al mismo.----------

Construcción

El artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, señala 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; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, 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. ----------

Al respecto, el artículo 76, del multicitado reglamento, prevé que **las alturas de las edificaciones**, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. ----------

De conformidad con el artículo 246 del Reglamento en mención, la autoridad competente impondrá las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, independientemente de la responsabilidad civil y penal que resulte. Las sanciones previstas en este ordenamiento podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables, independientemente de las medidas de seguridad que ordene la autoridad competente. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción. -------

Los artículos 249 fracción VI y 250 del Reglamento en cuestión, establecen que independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la autoridad competente procederá a **clausurar las obras**

que se ejecuten o se encuentren terminadas, sin registro de manifestación de construcción; el estado de clausura no será levantado en tanto el propietario o poseedor no dé cabal cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente y se realicen las correcciones y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.----------

En ese orden de ideas, las sanciones a los infractores al reglamento en cita, entre otras son la clausura y la demolición, lo anterior de conformidad con el artículo 248 del multicitado reglamento. ----------

Asimismo, el articulo 253 fracción I del Reglamento en comento, prevé 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, que se hayan realizado sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción. ----------

Al respecto, el artículo 124 fracciones III, IV y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno; velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas, coordinar las actividades en materia de verificación administrativa, ejerciendo las atribuciones del Órgano Político-Administrativo en esta materia, así como, emitir las órdenes de verificación que correspondan de acuerdo al ámbito de competencia del Órgano Político- Administrativo, levantando las actas correspondientes e imponiendo las sanciones que correspondan, excepto las de carácter fiscal.----------

Adicionalmente, en las disposiciones generales de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en su Capítulo 3, numeral 3.4.2.1, fracción V, **de Ventanas,** establece que no se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancias. ----------

En ese orden de ideas, del reconocimiento de hechos realizado en fecha 5 de julio de 2013, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondientes, documental pública que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduria Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en el sitio de denuncia se constató la existencia de un cuerpo constructivo de cuatro niveles, observando que la planta baja y el primer nivel se encuentra terminados, sin embargo el segundo y tercer nivel se encuentran en obra negra, sin que se observara letrero que exhiba las características de la obra realizada, así mismo se observaron tres ventanas que dan hacia una de los predios colindantes, así como la acumulación de materiales para concluir la obra. ----------

En fecha 9 de julio de 2013, compareció en las oficinas de esta Subprocuraduría el propietario del inmueble objeto de investigación, quien informó que no cuenta con las autorizaciones de la autoridad Delegacional para ejecutar los trabajos de construcción. ----------

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa, solicito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, sin que a la fecha de la presente resolución se recibiera respuesta. ----------

Al respecto, en fecha 21 de septiembre de 2013, se llevo acabo un segundo reconocimiento de hechos constatando la presencia de un trabajador realizando actividades propias de la construcción.----------

Aunado a lo anterior, derivado del último reconocimiento de hechos, se constató que los trabajos de construcción continúan, observando la descarga de materiales (tabique), así como la existencia de varillas.----------

En conclusión, los trabajos de construcción que se llevan a cabo en el sitio de denuncia, se realizan sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que excede el número de niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación La Magdalena Contreras, incumpliendo los artículos 47,48,53 y 76 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación la Magdalena Contreras iniciar el procedimiento administrativo correspondiente, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando como sanciones la clausura y demolición de los niveles excedidos, toda vez que se actualiza lo previsto en el artículo 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El inmueble ubicado en Avenida Ojo de Agua, Lote 14, Manzana 14, entre colorines y Niños Héroes, Colonia Ampliación Lomas de San Bernabé, Delegación Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación **HR/2/50/MB** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre, y densidad muy baja; una vivienda cada 200 m^2 de la superficie total del terrero, de Conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras. ----------

2. De los reconocimientos de hechos efectuados, se constató la construcción de una obra de **4 niveles**, por lo que el propietario del inmueble incumple el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, al exceder el número de niveles permitidos (2). ----------

3. El inmueble objeto de investigación, fue sujeto a procedimiento de verificación número INVEA/OV/DUYUS/2623/2013 por parte del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal; por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir dicho procedimiento mediante la emisión de la resolución administrativa; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Entidad copia del citado instrumento. ----------

4. Los trabajos de construcción que se realizan en el inmueble objeto de investigación, se llevan acabo sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, aunado a que excede en 2 los niveles permitidos por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en La Magdalena Contreras, por lo que incumple el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación La Magdalena Contreras, ordenar la visita de verificación administrativa en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando como sanciones la clausura y demolición de los niveles excedidos, toda vez que se actualiza lo previsto en el artículo 248 fracciones V y VIII del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal informando a esta Entidad el resultado de su actuación, por ser asunto de su competencia de conformidad con el artículo 124 del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que 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.- 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 La Magdalena Contreras, para lo 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/ARB/JCNN