RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, trece de enero de dos mil nueve. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 en apego al articulo 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 31 de octubre de 2008, y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-507-SOT-247, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiséis de mayo 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 la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este organismo descentralizado, escrito de misma fecha mediante el cual denuncia que "*...en la calle Atlicolco núm. 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se encuentra un edificio que concluyo* (sic) *su construcción en septiembre aproximadamente, obra que fue clausurada en cuatro ocasiones por la Delegación y aún así continuaron con la construcción, por lo que presumo se llevo* (sic) *acabo de forma ilegal y sin los permisos necesarios y quizá contraviniendo el uso del suelo en la zona...*". ---

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT/300-1855-2008, de fecha dos de junio de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia respecto de las presuntas contravenciones en materia de uso del suelo y construcciones derivadas de las actividades realizadas en el inmueble ubicado en la dirección referida en el párrafo que antecede, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2008-507-SOT-247. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT/300-1855-2008, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el Reconocimiento de los Hechos Denunciados en las inmediaciones del inmueble objeto de la denuncia, levantando el acta circunstanciada respectiva donde se hace constar lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha doce de junio de dos mil ocho.** Se observó un inmueble de cuatro niveles y, al parecer, se encontraba parcialmente habitado. Las puertas de acceso se encontraban cubiertas con tapiales de madera. Dicho inmueble presentaba sellos de clausura emitidos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco. ----------

Mediante oficio PAOT/300-1856-2008 de fecha dos de junio de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, informara si se ha

otorgado Licencia de Construcción alguna o se registró la Manifestación de Construcción para la ejecución de las obras en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, relacionadas con los hechos denunciados, y de ser el caso, proporcionara copia certificada de dicho instrumento, así como del Certificado de Uso de Suelo, la Constancia de Alineamiento y Número Oficial, y de la memoria descriptiva del proyecto respectivo. ----------

Al respecto, con fecha veinticuatro de junio de dos mil ocho, se recibió el oficio DGODU/SL/UDLC/2217/2008 de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano informó que dicha Dirección: "*...instruyó al titular de la Subdirección de Licencias... a efecto de llevar a cabo una compulsa de nuestros Libros de Gobierno y Archivo respectivamente, derivándose la inexistencia en los mismos, de autorización alguna de Licencia o Manifestación de Construcción de obra para la ejecución de obras en el referido predio...*". ----------

Mediante oficios PAOT/300-1857-2008, PAOT/300-2938-2008 y PAOT/300-3721-2008 de fechas dos de junio, veinticinco de julio y veintitrés de septiembre, respectivamente, todos de dos mil ocho se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, informara si dicha Autoridad ha realizado algún procedimiento administrativo relacionado con las obras de construcción que nos ocupan, señalando el estado procesal en el que se encuentre el mismo. ------

Al respecto, a la fecha de emisión de la presente Resolución esta Unidad Administrativa no se vio favorecida con la información requerida. ----------

Mediante oficio PAOT/300-1882-2008 de fecha tres de junio de dos mil ocho, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara si se ha expedido algún Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y/o Factibilidades o Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el predio ubicado en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco. ----------

Al respecto, con fecha cuatro de julio de dos mil ocho, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DRPP/2.0.0/1036/2008 de fecha veintiséis de junio del mismo año, a través del cual el Director del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, informo que "*...no existen registros de ningún Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de interés... de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Xochimilco... al predio le aplica la zonificación H2/40/R...*". ----------

Mediante oficio PAOT/300.3-532-2008, de fecha quince de julio de dos mil nueve, 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. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con el capítulo intitulado Antecedentes de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcciones, por las obras que ejecutadas en el predio ubicado en calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco. ----------

En este sentido, del estudio de los hechos narrados en el escrito inicial de denuncia, así como de las diligencias y gestiones llevadas a cabo para la substanciación del procedimiento de atención a la misma, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos de derecho aplicables. ----------

Respecto del uso del suelo

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 fracción VII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la clasificación del suelo se define como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; a su vez, la fracción L del artículo en comento refiere que el Programa Delegacional es el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; en este orden de ideas, la fracción LXXVI del mismo artículo señala que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; finalmente, de acuerdo con la fracción LXXXII del multicitado artículo, la zonificación es 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; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. ----------

Por otro lado, los artículos 19 fracción IV de la Ley en cita y 35 del Reglamento de dicha Ley, establecen que los programas delegacionales contendrán la zonificación y las normas de ordenación particulares; a su vez, el artículo 29 de la multicitada Ley señala que el ordenamiento territorial comprenderá, entre otros, la zonificación. De la misma forma, el artículo 32 fracciones I inciso a), y III inciso a) de la referida Ley señala que la zonificación establecerá el uso Habitacional, entre otros, para el suelo urbano. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 22 fracción I de la citada Ley establece 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. ----------

En este sentido, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que a la zona en donde se ubica el predio relacionado con los hechos denunciados le corresponde la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, lo cual se confirma con la información proporcionada por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Lo anterior es de relevancia en virtud de que durante el reconocimiento de hechos efectuado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que el inmueble objeto de la denuncia presentaba 4 niveles construidos, condición que se encuentra prohibida de acuerdo a la zonificación aplicable. ----------

Por lo expuesto, y en virtud de que el artículo 12 fracciones III y X de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que entre las atribuciones de las Delegaciones está la de vigilar el cumplimiento de los programas dentro del ámbito de su demarcación y aplicar las sanciones previstas en dicha Ley y sus Reglamentos, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco realizar las acciones necesarias a efecto de verificar que se

de cumplimiento al número de niveles establecidos en la zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco. ----------

Respecto de las obras de construcción

De acuerdo a los artículos 47, 51 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento. En este orden de ideas, toda vez que las obras de construcción ejecutadas en el predio ubicado en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, no se encuentran en ninguno de los supuestos establecidos en los citados artículos 62 y 63 del Reglamento referido, aunado a que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano informó no contar con antecedentes de las obras de construcción que nos ocupan, se desprende que las mismas se realizaron en contravención a lo establecido en los artículos 47, 51 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Ahora bien, el referido Reglamento en su artículo 72 señala que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con ese Instrumento Normativo y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa General de Desarrollo del Distrito Federal, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, siempre y cuando se sujete al procedimiento establecido en dicho artículo. ----------

Derivado de lo anterior, se desprende que la construcción del inmueble objeto de la denuncia no puede obtener el registro de obra ejecutada en virtud de que la zonificación aplicable de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco únicamente permite 2 niveles máximos de construcción, motivo por el cual corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco realizar las acciones correspondientes debido a que no se registró la Manifestación de Construcción respectiva, aunado a que se construyeron más niveles de lo determinados por la zonificación aplicable. ----------

Finalmente, toda vez que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, no presentó el informe solicitado por esta Subprocuraduría, en el cual se debería haber señalado el procedimiento administrativo realizado por esa Unidad Administrativa relacionado con el inmueble objeto de la denuncia que por esta vía se atiende, se estima necesario que la presente Resolución se notifique a la Contraloría Interna de esa Demarcación con el fin de que realice las acciones que considere adecuadas. ----------

Respecto del Director Responsable de Obra

Los artículos 7° fracción XVI y 92 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal determinan que el Director Responsable de Obra es aquella persona física registrada y autorizada por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos normados por esta Ley, sus reglamentos, los programas, normas técnicas y demás normativa aplicable y es responsable de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorga la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. ----------

En este mismo sentido, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal en los preceptos 32 y 36, dispone que el Director Responsable de Obra es la persona física auxiliar de la Administración, con autorización y registro de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, que se hace responsable de la observancia de Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, de este Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.----------

En este orden de ideas, es de resaltar que el artículo 35 fracción II en correlación con el 33 fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que el Director Responsable de Obra tiene como obligación dirigir y vigilar la obra asegurándose de que tanto el proyecto, como la ejecución de la misma, cumplan con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal y sus Normas, y demás leyes y disposiciones relativas al diseño urbano, vivienda, construcción, imagen urbana, los Programas y las Normas de Ordenación sin perder de vista que el artículo 41 del mismo Reglamento establece que la responsabilidad de carácter administrativo de los Directores Responsables de Obra termina a los diez años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación de la obra construida o la fecha en que formalmente hayan terminado su responsiva. ----------

Lo anterior merece especial atención debido a que los artículos citados en los párrafos que anteceden implican que un Director Responsable de Obra es la persona auxiliar de la administración pública, autorizada y registrada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se hace responsable de la observancia de la Ley, del Reglamento y demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva, por lo que debió vigilar el desarrollo de la construcción, informado al particular sobre las disposiciones establecidas en la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, en relación con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio 45466 con el fin de apegarse al mismo. ----------

Así la cosas, cabe señalar que si bien es cierto que para la edificación del inmueble ubicado en calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, no se realizó el registro de la Manifestación de Construcción respectiva que amparara dichas obras, también lo es que en el procedimiento administrativo llevado a cabo por la Dirección General de Jurídica y de Gobierno de Xochimilco, se pudiese identificar al Director Responsable de Obra que dirigió dicha construcción. -

Por lo antes expuesto, la Delegación Xochimilco, de acuerdo con el artículo 12 fracción XII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, deberá informar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las irregularidades, anomalías o violaciones que detecten, en su caso, en ejercicio de las funciones del Director Responsable de Obra relacionado con los trabajos ejecutados en el domicilio de referencia, ya que, dicha Secretaría, de acuerdo con los artículos 11 fracción XXVI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 3° fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, es la autoridad encargada de registrar, integrar, operar y actualizar el padrón de los Directores Responsables de Obra, así como de vigilar y evaluar su actuación con el fin de aplicar las sanciones correspondientes, que están establecidas en los

artículos 95 BIS, 96 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y 42 fracción I del Reglamento Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En virtud de lo expuesto y del análisis y valoración de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, y de acuerdo a los principios de la lógica, la experiencia y la legalidad, se concluye que: ----------

- Al predio ubicado en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, le aplica la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre, por lo que la obra de cuatro niveles realizada en dicho predio contravienen el artículo 22 fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. ----
- Las obras de construcción materia del expediente en el que se actúa se llevaron a cabo sin contar con la manifestación de construcción correspondiente; aunado a que dichas obras no pueden obtener el registro de obra ejecutada en virtud de que la zonificación aplicable únicamente permite dos niveles máximos de construcción. ----------
- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar las acciones necesarias a efecto de que verificar que se de cumplimiento a la zonificación aplicable al predio localizado en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones que resulten pertinentes; así como informar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre las irregularidades, anomalías o violaciones que detecten de las funciones del Director Responsable de Obra de los trabajos realizados en la edificación objeto de la denuncia. ----

La presente Resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos denunciados 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, independiente 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.- La zonificación aplicable de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco únicamente permite 2 niveles máximos de construcción para el predio localizado en la calle Atlicolco número 70, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, aunado a que la obra se llevó a cabo sin registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política en Xochimilco, para que valore la información contenida en la presente Resolución a efecto de que realice las acciones necesarias para que verifique que en el inmueble citado se respete el número de niveles establecido, imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones procedentes; e informe a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda las irregularidades, anomalías o violaciones que

detecten, en su caso, en ejercicio de las funciones del Director Responsable de Obra relacionado con los trabajos ejecutados en el domicilio de referencia. ----------

TERCERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III en apego al articulo 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 31 de octubre de 2008. ----------

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 la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, así como a la Contraloría interna de la Delegación Xochimilco. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado 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 de Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/JLMV