Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2009-745-SOT-353

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta de marzo de dos mil doce.----------

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 XII, 6 fracción III IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2009-745-SOT-353, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha catorce de julio de dos mil nueve, el C. Juan Antonio Migliano Maure presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha mediante el cual denunció ante esta institución que en la Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón "(...) *se llevó a cabo la construcción de un inmueble de forma clandestina, invadiendo el área libre (cincuenta por ciento) (...) de acuerdo al Programa parcial (sic) para las Colonias Chimalistac y Hacienda Guadalupe Chimalistac* (...)". -

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-2672-2009 de fecha veintisiete de julio de dos mil nueve, 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-2009-745-SOT-353, notificándose a la persona denunciante mediante cédula el día treinta de julio de dos mil nueve. ----------

En atención a lo instruido en el numeral Quinto del Acuerdo señalado en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de fecha treinta y uno de julio de dos mil nueve: ----------

> (...) *Con motivo del citatorio que fue dejado en el lugar un día previo, me constituyo en la dirección de referencia. Se observa un predio con un frente aproximado de dieciocho metros, sin poder observar la profundidad del mismo; así como la existencia de una barda con altura aproximada de 4.50 metros que delimita al predio de la calle, elemento que de acuerdo a sus características, no es de reciente construcción. Desde el exterior, no se observan actividades de construcción, ni pueden determinarse el número de niveles del inmueble. Procedo a tocar el interfón que se encuentra en la zona del acceso, solicitando la presencia del propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra, con motivo de lo cual una persona del sexo femenino*

responde, comentando únicamente que ella es una empleada del lugar y que el dueño se encuentra de viaje pero que le comentará lo respectivo en cuanto a mi visita (...). ----------

Reconocimiento de fecha diez de agosto de dos mil nueve: ----------

(...) *Nos constituimos en las inmediaciones del predio motivo de investigación a efecto de constatar si en el interior de dicho predio se realizan actividades de construcción. Con motivo de lo anterior, tocamos el interfón, sin embargo no hay persona alguna que responda a dicho llamado. Desde el exterior no puede constatarse algún trabajo relacionado con la edificación de obra nueva* (...). ----------

Esta Subprocuraduría emitió el oficio número PAOT-05-300/310-366-2010 de fecha veintisiete de julio de dos mil nueve, dirigido al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, a través del cual se hace de su conocimiento la denuncia presentada ante esta Entidad, mencionándose las obligaciones que debe cumplir en materia ambiental y del ordenamiento territorial, a efecto de que manifieste y presente las pruebas que a su Derecho correspondan. ----------

Sin embargo, tal como se describe líneas arriba, en los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, el propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra, no se encontró en el inmueble relacionado con los hechos motivo de la presente investigación, no obstante que en la referida ubicación se dejó el citatorio correspondiente a efecto de que atendiera el requerimiento hecho por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. ----------

Asimismo, mediante los oficios con número PAOT-05-300/300-3311-2009 y PAOT-05-300/300-3612-2010 de fecha siete de septiembre y dos de julio de dos mil nueve, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, información referente a actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad; solicitando además, en caso de la no existencia de dicha información, la instrumentación de acciones de verificación en materia de construcción y uso de suelo. ----------

Aunado a lo anterior, mediante oficio DGODU/CDU/1664/2010, de fecha diecinueve de agosto de dos mil diez, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Álvaro Obregón, informó lo siguiente:----------

(...) Una vez realizada una búsqueda exhaustiva en los controles y archivos de la Coordinación de Desarrollo Urbano, dependiente de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, existe Licencia de Construcción para Obra Nueva de casa habitación con número de folio 01-569/97 y número de Licencia V.U.01/148/97/01 con una vigencia del 21 de agosto de 1997 al 21 de febrero de 1999, de la cual anexo copia simple. Así mismo le informo que a la fecha ***no existe en los controles de esta Coordinación algún Registro de Manifestación de Construcción para la Ampliación o Modificación para el inmueble en comento*** *(...)* ----------

Igualmente, a través del oficio con número PAOT-05-300/300-3611-2010 de fecha dos de julio de dos mil diez, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial **solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, realizara visita de verificación en materia de construcción y uso de suelo,** con motivo de que la segunda edificación que se realizó en el predio ubicado en la Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, ocupando la superficie libre. ----------

Al respecto, mediante oficio DAO/DGJyG/DVA/UDVO/2260/10, de fecha dos de septiembre de dos mi diez, emitido por la Jefatura de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa delegación, se informa a esta Subprocuraduría lo siguiente: ----------

(...) Con fecha 05 de noviembre de 2009, se emitió Orden de Visita de Verificación No. 348/UDIO/09, en contra del Encargado, Responsable, Poseedor u Ocupante, del inmueble ubicado en calle Secreto número 30, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, por existir queja del C. Juan Antonio Migliano Maure. ----------

Se practicó Acta de Visita de Verificación con fecha 06 de noviembre de 2009. ----------

Se emitió Acuerdo Administrativo de fecha 13 de noviembre de 2009, mediante el cual se Ordena la Clausura Parcial Temporal como Medida de Seguridad de los trabajos de ampliación y modificación que se realizan en el inmueble ubicado en calle de Secreto número 30, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Orden de Clausura como Medida de Seguridad No. 070/CMS/UDIO/09, de fecha 13 de noviembre de 2009. ----------

Acta Circunstanciada de Clausura como Medida de Seguridad practicada con fecha 08 de diciembre de 2009, en el inmueble ubicado en calle de Secreto número 30, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Escrito de Observaciones presentado por el C. Rafael Fronjosa Curso de fecha 17 de noviembre de 2009. ----------

Auto Admisorio de fecha 25 de noviembre de 2009, mediante el cual se señala fecha para la celebración de la Audiencia, Desahogo de Pruebas y Alegatos. ----------

Acta de Audiencia de desahogo de Pruebas y Alegatos celebrada con fecha 20 de enero de 2009. -

Se emitió Acuerdo Administrativo de fecha 15 de abril de 2010, mediante el cual se Ordena la Reposición de sellos del estado de Clausura impuesta al inmueble ubicado en calle de secreto número 30, colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón. ----------

Orden de Reposición de Sellos de Clausura No. 007/RSC/UDIO/10, de fecha 15 de abril de 2010. --

Acta Circunstanciada de Reposición de Sellos de Clausura practicada con fecha 22 de abril de 2010.----------

Con fecha 16 de agosto de 2010, se emitió acuerdo Administrativo, que ordena el levantamiento del estado de clausura y retiro de los sellos de clausura del inmueble ubicado en calle secreto No. 30, colonia Chimalistac, en cumplimiento a la resolución de fecha siete de julio de dos mil diez, dictada por el (sic) Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en el Juicio de Nulidad No. IV-2711/2010, promovido por el C. Rafael Fronjoso Curco. ----------

Orden de retiro de Sellos de Clausura No. 029/ORS/UDVO/10, de fecha 17 de agosto de 2010. -----

Acta Circunstanciada de retiro de Sellos de clausura de fecha 30 de agosto de 2010 (...) ----------

Mediante el oficio número PAOT-05-300/310-745-2009 de fecha ocho de septiembre 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

Del uso de suelo y la construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tiene como objetivo fundamental la regulación del ordenamiento territorial, a través de la determinación de los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación (entendiendo como zonificación, la asignación de usos del suelo específicos de acuerdo a su vocación), esto se observa tanto en el Programa General de Desarrollo Urbano, como en los Programas Delegacionales y Parciales, que en su conjunto constituyen el instrumento rector de la planeación del desarrollo urbano y son el sustento territorial para la planeación económica y social para el Distrito Federal. ----------

Por otra parte, la Ley en cita, vigente en ese entonces a la fecha de admisión de la denuncia señala en su artículo 7 fracción L y 22 fracción I, que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a su exacta observancia 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, los artículos 19 fracción IV y 20 fracción IV del cuerpo normativo en mención establecen, respectivamente, que los Programas Delegacionales y Parciales 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 cita 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. ----------

Por otro lado, las Delegaciones Políticas son las responsables de **verificar y sancionar el cumplimiento de la normatividad en materia de uso de suelo,** ya que de acuerdo al artículo 12 fracciones III y X de la citada Ley, vigente al momento de la presente denuncia, 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. ----------

Asimismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal señala 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. ----------

El predio motivo de la presente denuncia ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se encuentra dentro del polígono de actuación del Programa Parcial de las Colonias Chimalistac y Hacienda de Guadalupe Chimalistac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón, publicado en el Diario Oficial de la Federación el cuatro de octubre de mil novecientos noventa y tres, en el que se señala que al predio referido le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar. En dicha zonificación se indica, entre otras cosas, que **se podrá construir una vivienda por cada predio oficialmente reconocido por el plano que forma parte del referido Programa Parcial, debiendo mantener una superficie libre de 50%,** la cual podrá ser utilizada para estacionamiento como área permeable sin derribo de árboles, siendo la altura máxima permitida de 7.50 metros. ----------

Personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de los hechos denunciados los días treinta y uno de julio, así como diez de agosto, ambos de dos mil nueve, en el predio ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, documental pública que se valora en términos del artículo 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; así como 90 del Reglamento de la Ley Orgánica en cita; sin embargo, debido a que no se tuvo acceso al lugar, no pudo constatarse si en el interior del predio efectivamente se llevaban a cabo trabajos de construcción, sin poder observar si fue ocupada la superficie libre del terreno y/o el número de niveles del inmueble que en su caso se hubiera construido. ----------

Sin embargo de la solicitud de visita de verificación realizada a la **Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón,** con motivo de la segunda edificación que se realizó en el predio ubicado en la Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, ocupando la superficie libre, la Jefatura de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación

Administrativa de la Dirección General en cita, informó por oficio del 02 de septiembre de 2010, haber realizado visita de verificación en fecha 06 de noviembre de 2009, de la que derivó la Clausura Parcial Temporal como Medida de Seguridad de los trabajos de ampliación y modificación que se realizaban en el inmueble, misma que fue ejecutada el 08 de diciembre de 2009, asimismo, informó de la reposición de sellos realizada en fecha 22 de abril de 2010; sin embargo, también informó que **con fecha 6 de agosto de 2010, se emitió acuerdo Administrativo, que ordenó el levantamiento del estado de clausura y retiro de los sellos del inmueble ubicado en calle secreto número 30, colonia Chimalistac, en cumplimiento a la resolución de fecha siete de julio de dos mil diez, dictada por la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en el Juicio de Nulidad No. IV-2711/2010, promovido por el C. Rafael Fronjoso Curco.** ----------

De la gestión realizada por esta Unidad Administrativa, de la que derivó que en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano no existe Registro de Manifestación de construcción para la ampliación o modificación para el inmueble en comento, información que adminiculada a la Clausura Parcial Temporal ejecutada por la Jefatura de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, como Medida de Seguridad de los trabajos de ampliación y modificación que se realizaban en el inmueble de la Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón, se desprende incumplimiento al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- El propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra de los trabajos de construcción del predio ubicado en Calle Secreto número 30, Colonia Chimalistac, Delegación Álvaro Obregón de esta Ciudad, incumplió lo señalado el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

- La Jefatura de Verificación de Obras, adscrita a la Dirección de Verificación Administrativa de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón, en ejercicio de sus atribuciones realizó visita de verificación en fecha 06 de noviembre de 2009, al inmueble ubicado en calle secreto número 30, Colonia Chimalistac, de la que derivó la Clausura Parcial Temporal como Medida de Seguridad de los trabajos de ampliación y modificación que se realizaban en éste; sin embargo, con fecha 6 de agosto de 2010, se emitió acuerdo Administrativo, que ordenó el levantamiento del estado de clausura y retiro de los sellos en cumplimiento a la resolución de fecha siete de julio de dos mil diez, dictada por la Sala Superior del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en el Juicio de Nulidad No. IV-2711/2010, promovido por el C. Rafael Fronjoso Curco.----------

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.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Álvaro Obregón, informar a esta autoridad el sentido de la sentencia que en su momento emitió el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, y en su caso si causo estado.----------

SEGUNDO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracciones II y VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Álvaro Obregón. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado la Lic. Rosa Elena Moran Granados, Encargada del Despacho de la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en suplencia por ausencia del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en el artículo 57 del Reglamento de la Ley Orgánica 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.

REMG/IGP/AMA