Expediente: PAOT-2013-1492-SOT-654

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de marzo de dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría del 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 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2013-1492-SOT-654, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha dieciséis de julio de dos mil trece, 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 denuncia ante esta Institución "(...) *los trabajos de construcción de un edificio, al cual recientemente se le colocaron trabes y se observa que no respetan el espacio de área libre y se presume que excederá de los niveles permitidos, aunado a que el predio es de uso habitacional de baja densidad* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha veinticinco de julio de dos mil trece, se admitió a trámite la denuncia por presuntas contravenciones en materia de uso de suelo y construcción por la obra realizada en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa, radicándose en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2013-1492-SOT-654, el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante vía correo electrónico de fecha quince de agosto de dos mili trece.--

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de referencia, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, los días siete de agosto de dos mil trece y dieciocho de marzo de dos mil catorce, en las inmediaciones del predio ubicado en Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguilo, Delegación Cuajimalpa de Morelos, levantando al efecto las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente: ----------

Acta circunstanciada de fecha siete de agosto de dos mil trece: ----------

"(...) Se observa un predio de grandes dimensiones que está delimitado con paredes de cemento y en su frente con tabiques y cuenta con un portón de madera. Se observa en su interior a diversas personas que están realizando obras de construcción, así como la acumulación de materiales de construcción; tales como: arena, grava, tabiques y madera. En el predio no se observa algún letrero que indique el tipo de obras que se están realizando, ni los permisos con los que cuenta (...)". ----------

Acta circunstanciada de fecha dieciocho de marzo de dos mil catorce: ----------

"(...) Al interior del predio se observa una construcción que por la altura aparentan ser dos niveles. De esta construcción solo vemos una parte ya que existen unas mantas sostenidas por polines de madera que cubren toda la fachada. Por el estado en que se observa, aparentemente se encuentra en obra negra. Al momento no se escucha u observan actividades relacionadas con la construcción e inclusive no se observa nadie en su interior (...)". ----------

En este sentido, en fecha catorce de octubre de dos mil trece, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informar si contaba con antecedente de certificado de zonificación en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de investigación. Por lo que, en fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece, esa Dirección General informó vía internet que no cuenta con antecedente alguno. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3094-2013 de fecha seis de agosto de dos mili trece, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si otorgó Registro de Manifestación de Construcción y si cuenta con Certificado de uso de Suelo, Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Memoria Descriptiva para el predio objeto de investigación. En respuesta, mediante oficio DDU/676/2013 recibido en fecha veinte de agosto de dos mil trece, el Director de Desarrollo Urbano de esa Delegación informó que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, ni documentación alguna para el predio de referencia. ----------

En tal virtud, mediante oficio PAOT-05-300/300-4467-2013 de fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos implementar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de referencia. En respuesta, con oficio DGJG/SVR/1455/13 recibido en fecha veintiséis de diciembre de dos mil trece, esa Dirección General informó que en fecha once de septiembre de dos mil trece se realizó visita de verificación en el inmueble objeto de investigación iniciando procedimiento administrativo número 100/13-OB. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/320-4476-2013 de fecha dieciocho de octubre de dos mil trece, 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, dicho oficio fue notificado vía estrados de fecha trece de noviembre de dos mil trece. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos a investigación son los relativos a las presuntas irregularidades en materia de uso de suelo y construcción por la obra realizada en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Uso de Suelo

El artículo 1 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las bases de la política del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.-----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal. ----------

De igual forma, el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, determinan la clasificación del suelo y la zonificación primaria como suelo urbano y suelo de conservación. ----------

A su vez, el artículo 51 fracción I de la Ley en cita, señala que para la zonificación de suelo urbano, considerará los usos de suelo habitacional, comercial, de servicios, industrial, espacio abierto y área verdes. ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días siete de agosto de dos mil trece y dieciocho de marzo de dos mil catorce, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, de las que se desprende la existencia de actividades de construcción en lo que presumiblemente son dos niveles. ----------

Personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, respecto del predio ubicado en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa, resultando que el mismo tiene la zonificación Habitacional Baja, altura de 6 metros, con 60% de área libre y 1 vivienda cada 800 m^2, en la que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural de San Lorenzo Acopilco, Delegación Cuajimalpa que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1994 donde sólo se permite los usos habitacional y agropecuario. ----------

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó vía internet que no cuenta con antecedente de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio de referencia. ----------

En virtud de lo anterior, se desprende que al predio de referencia le corresponde la zonificación Habitacional Baja, altura de 6 metros, con 60% de área libre y 1 vivienda cada 800 m^2 de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural de San Lorenzo Acopilco y toda vez

que en los reconocimiento de hechos se constató actividades de construcción de lo que presumiblemente es una obra de dos niveles. ----------

Por tal motivo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal iniciar procedimiento administrativo a fin de corroborar el cumplimiento a la altura, área libre y densidad señalada en la zonificación que establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural de San Lorenzo Acopilco para el predio ubicado en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa. ----------

Construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal refiere 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.--------

El artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, reparar 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 debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.----------

Así mismo, el artículo 51 del Reglamento en cita, establece las modalidades de manifestación de construcción, entre las que encontramos la Manifestación de construcción tipo A, tipo B y tipo C, siendo la Manifestación tipo B, para los usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m2 o hasta 10,000 m2 con uso habitacional y la Manifestación tipo C, para los usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental. ----------

Por su parte, el artículo 244 y 245 del mismo ordenamiento señala que una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación ejercerá las funciones de vigilancia y verificación, las cuales tiene por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de este Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables.----------

En este sentido, el artículo 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, señala que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de los Órganos Políticos, velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas y en su caso 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. ---

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó los días siete de agosto de dos mil trece y dieciocho de marzo de dos mil catorce, los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas, de las que se desprende la existencia de actividades de construcción ejecutando hasta el momento dos niveles. ----------

Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó mediante oficio DDU/676/2013 que no cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción, ni documentación alguna para dicho inmueble.----------

En virtud de lo anterior, se infiere que la construcción de referencia al no contar con registro de manifestación de construcción contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal. Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos implementar acciones de verificación en materia de construcción, autoridad que inició procedimiento administrativo número 100/13-OB, mismo que se encuentra en etapa de substanciación. ----------

Por lo que, corresponde a esa Dirección General Jurídica y de Gobierno imponer las sanciones correspondientes, incluyendo la clausura de conformidad con el artículo 249 fracción VI del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, debido a que la construcción ejecutada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, informando el resultado de su procedimiento. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- El predio ubicado en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación Habitacional Baja, altura de 6 metros, con 60% de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural de San Lorenzo Acopilco y toda vez que en los reconocimiento de hechos se constató actividades de construcción de lo que presumiblemente es una obra de dos niveles, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal iniciar procedimiento administrativo a fin de corroborar el cumplimiento a la altura, área libre y densidad señalada en la zonificación que establece el Programa de referencia. ----------

- En materia de construcción, la obra de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos inició procedimiento administrativo número 100/13-OB, mismo que se encuentra en etapa de substanciación. Por lo que, corresponde a esa Dirección General imponer las sanciones correspondientes, incluyendo la clausura, informando el resultado de su procedimiento. ----------

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.- El predio ubicado en calle Monte de las Cruces, número 19, colonia Tianguillo, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación Habitacional Baja, altura de 6 metros, con 60% de área libre de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Poblado Rural de San Lorenzo Acopilco y toda vez que en los reconocimiento de hechos se constató actividades de construcción de lo que presumiblemente es una obra de dos niveles, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal iniciar procedimiento administrativo a fin de corroborar el cumplimiento a la altura, área libre y densidad señalada en la zonificación que establece el Programa de referencia. ----------

SEGUNDO.- En materia de construcción, la obra de referencia contraviene el artículo 47 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos inició procedimiento administrativo número 100/13-OB, mismo que se encuentra en etapa de substanciación. Por lo que, corresponde a esa Dirección General imponer las sanciones correspondientes, incluyendo la clausura, informando el resultado de su procedimiento. ----------

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 Entidad, para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

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 Mediante correo electrónico.

CMRR/MSC/EBP