RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiuno de mayo de dos mil ocho.----------

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 de la Ley Orgánica de esta Entidad y 91 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-1082-SOT-521, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha primero de diciembre del dos mil siete, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, un escrito de misma fecha, mediante el cual denuncia la *"...construcción de un edificio de 4 niveles, mas 2 niveles de estacionamiento en el sótano, y una cisterna igualmente en la parte del sótano, que se esta realizando en Avenida Libertad 118, Colonia Pedregal de Carrasco, casi esquina con Avenida México 1968, Delegación Coyoacán... se realizó el cambio de uso de suelo para autorizar la construcción, sin embargo presumo que no esta fundado en la legislación aplicable..."*----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/3431/2007 de fecha catorce de diciembre de dos mil ocho, admitió a trámite la denuncia referida, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-1082-SOT-521; notificándose dicho acuerdo mediante el oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/932/2007.----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo citado en el párrafo que antecede, el personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos en el lugar relacionado con los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondiente; documentos en los cuales se circunstanció lo siguiente: ----------

Acta de fecha dieciocho de diciembre de dos mil siete *"...CONSTITUIDOS EN EL LUGAR DE LOS HECHOS SE OBSERVA UNA PLACA CON LOS DATOS DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B CON NÚMERO DE FOLIO RCOB-067-07 CON FECHA DE RECEPCIÓN 11/SEP/07 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 32 VIVIENDAS.*

AL MOMENTO DE LA PRESENTE DILIGENCIA LA OBRA SE ENCUENTRA EN PROCESO DE CIMENTACIÓN…".----------

Acta de fecha ocho de mayo de dos mil ocho *"… Constituidos en el lugar de los hechos, se puede constatar seis sellos de clausura número con la leyenda "CLAUSURADO POR VIOLAR LA LEY", en la parte frontal de la obra. Al momento de la diligencia no se observa que se encuentren realizando alguna actividad de construcción. Se observa la construcción de un nivel, así como un semisótano"*----------

Mediante oficios PAOTDF/SOT/3432/2007 y PAOTDF/SOT/1144/2008 de fechas catorce de diciembre de dos mil siete y primero de abril de dos mil ocho respectivamente, esta Subprocuraduría solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informara, si emitió o registró la manifestación de construcción para el inmueble ubicado en Avenida México 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán; y de ser el caso proporcionara copia tanto del documento respectivo, como del certificado de zonificación que se haya adjuntado por parte del interesado para acreditar el uso de suelo, así como la memoria descriptiva del proyecto a ejecutar.----------

Al respecto, con fecha veintiocho de abril de dos mil ocho se recibió el oficio número DDU/0793/08 de fecha veinte del mismo mes y año, mediante el cual el Director de Desarrollo Urbano, informó lo siguiente: ----------

"…se realizó una búsqueda en los archivos de esta Dirección a fin de localizar información que nos indicara si el predio ubicado en la calle Libertad N° 118, Colonia Pedregal de Carrasco de esta demarcación, encontrando en nuestros archivos, el registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva con folio N° RCOB /067/2007 de fecha 11 de septiembre del 2007 y con una vigencia al 11 de septiembre del 2010, el expediente que lo integra cuenta con... Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades con folio de PEMA2019007 de fecha 4 de junio de 2007, donde le determina la Zonificación H4/50 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre). Con el uso de suelo para vivienda es permitido de acuerdo a la normatividad aplicable para la construcción de 32 viviendas en una superficie máxima de 2,342 m2 en total… Con relación a verificación de obra se solicitó mediante oficio N° DDU/147/2008, el inicio de Procedimiento Administrativo de Verificación.de Obra, a el Jefe de la Unidad Departamental de Verificación de Obras… quien… informo que el 13 de febrero del año 2007 se realizó dicha visita de verificación, misma que se encuentra registrada con el expediente DGJG/SUR/0/0313/07, por lo que dicho procedimiento se encuentra en proceso…".----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/1145/2008 de fecha primero de abril del dos mil ocho, se solicitó a la Directora General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, informara, si en sus archivos existe algún procedimiento iniciado respecto del inmueble ubicado en Av. Libertad 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, y que

proporcionara, en su caso, los datos respecto de las actuaciones realizadas, así como las medidas o sanciones impuestas.----------

Al respecto, el dos de mayo del dos mil ocho se recibió el oficio DGJG/1177/08 de fecha veintidós de abril del mismo año, mediante el cual la Directora General Jurídica y de Gobierno, informó lo siguiente: ----------

> *"...se encontró el expediente con número DGJG/SVR/O/229/07, correspondiente al inmueble en comento, del cual se desprende que con fecha 13 de diciembre de 2007, se inició Procedimiento Administrativo, observándose al momento de la visita de verificación una obra nueva en proceso de excavación, nivelación y desplante de cimentación, procedimiento que se resolvió con fecha 13 de marzo de 2008, imponiendo las sanciones consistentes en multa por la cantidad de $15,171.00 (QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS 00/100 m. n.), por no contar con las medidas de seguridad necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores, así como clausura total y permanente de dicha construcción, en virtud de que la Dirección de Desarrollo Urbano de esta Demarcación, informó a esta Dirección General Jurídica y de Gobierno, que la construcción que se realiza en el inmueble que nos ocupa, invade al predio contiguo..."*.----------

Por otra parte, con fecha veinte de diciembre de dos mil siete, la persona denunciante presentó un escrito de misma fecha, mediante el cual, entre otros, ofreció como prueba documental la copia simple de la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **RCO B-067-07** de fecha del 11 de septiembre de dos mil siete. De igual manera también proporcionó copia del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007**----------

Mediante oficio PAOTDF/SOT/DESSROT/85/2008 de fecha primero de febrero de dos mil ocho, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución que conforme a Derecho corresponda.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos denunciados en el presente expediente consisten en presuntas contravenciones presuntas violaciones al uso del suelo y de construcción, en el inmueble ubicado en Avenida Libertad número 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, por lo que esta Unidad Administrativa emite las siguientes consideraciones.-----

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, pruebas y razonamientos de derecho aplicables.----------

Respecto al Uso de Suelo

Un aspecto considerado en la denuncia presentada, refiere la *"...construcción de un edificio de 4 niveles, mas 2 niveles de estacionamiento en el sótano... que se esta realizando en Avenida Libertad 118, Colonia Pedregal de Carrasco, casi esquina con Avenida México 1968, Delegación Coyoacán... se realizó el cambio de uso de suelo para autorizar la construcción, sin embargo presumo que no esta fundado en la legislación aplicable ..."*.----------

Al respecto, el artículo 22 fracciones I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone 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.----------

Así las cosas, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal 10 de abril de 1997, registra que el predio ubicado en la calle Av. Libertad número 118, Colonia Pedregal de Carrasco se encuentra dentro del polígono de su aplicación, por lo que a dicho lugar le corresponde la zonificación **H4/50** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre).----------

Ahora bien, del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007**, se desprende, que en el inmueble objeto de los hechos denunciados, se autorizó la construcción de **32 VIVIENDAS** en una **SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN** de **2,342,00 m^2**, en 4 niveles y 25% de área libre mínimo.-

Por otra parte, la Norma General de Ordenación número 7 inciso C, establece que, en el caso que en el procedimiento constructivo se opte por construir el **ESTACIONAMIENTO** conforme a la Norma General de Ordenación número 1, es decir medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos **SE CONTARÁ** a partir del nivel resultante del nivel medio de banqueta.----------

Por lo antes expuesto, la construcción de un **SEMISÒTANO** para destino de **ESTACIONAMIENTO,** como refiere la denuncia, *no se contabiliza* en la determinación de los niveles autorizados por el Certificado Único de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007.** ----------

En tal virtud, se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Libertad 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, cumple con lo dispuesto por la zonificación

de uso de suelo aplicable, respecto del número de niveles y semisótano, por lo que en estos rubros no existe contravención a la normatividad aplicable.----------

Respecto al Registro de Manifestación de Construcción

De las diligencias realizadas por personal de esta Subprocuraduría al lugar de los hechos denunciados en fecha dieciocho de diciembre de 2007, así como ocho de mayo de 2008, se pudo constatar una obra en proceso de construcción.----------

Así las cosas, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone en su artículo 47, que para *construir, ampliar, reparar o modificar una obra* o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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 el presente Capítulo.----------

De igual manera, el citado Reglamento, también dispone en su artículo 35 fracción VI que para el ejercicio de su función, el Director Responsable de obra tiene entre otras la obligación de colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con su nombre y, en su caso, de los corresponsales y sus números de registro, número de registro de manifestación de construcción o de licencia de construcción especial, la vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma.----------

En este orden de ideas, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán informó que el inmueble denunciado cuenta con "*...el registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva con folio N°RCOB /067/2007 de fecha 11 de septiembre del 2007 y con una vigencia al 11 de septiembre del 2010...*", información que fue corroborada en la diligencia realizada el dieciocho de diciembre de 2008 por personal de esta Subprocuraduría, donde se observó "*... UNA PLACA CON LOS DATOS DE LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B CON NÚMERO DE FOLIO RCOB-067-07 CON FECHA DE RECEPCIÓN 11/SEP/07 PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 32 VIVIENDAS...*"----------

Ahora bien, en la Manifestación de Construcción antes referida se indica que la **SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA** es de **3,766.40 m^2,** aún cuando el Certificado Único de Zonificaciòn de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007**, autorizó una construcción máxima de **2,342,00 m^2**.----------

En este sentido, la denuncia señala la construcción de "*... 2 niveles de estacionamiento en el sótano...",* sin embargo en la diligencia realizada el día ocho de mayo de 2008, por personal de esta Subprocuraduría al lugar de los hechos denunciados, sólo se observó la

existencia de un **SEMISÓTANO**, hecho que fue corroborado con la información que contiene la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **N°RCOB/067/2007**, documental de la cual se desprende la construcción de un semisótano, mismo que deriva en un **ESTACIONAMIENTO CUBIERTO** en una superficie de construcción de **1,424.68 m^2.**-------

Es importante señalar, que derivado de la suma de la superficie del estacionamiento cubierto y de la superficie máxima de construcción autorizada, arroja como resultado la superficie total construida de **3,766.40 m^2**.----------

No obstante lo anterior, a esta Entidad, no le pasa desapercibido que la Norma General de Ordenación número 1, parte integral de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone que la construcción bajo el nivel de banqueta **NO CUANTIFICA** dentro de la superficie máxima de construcción permitida, desprendiéndose que la superficie que será ocupada para vivienda será de **2,341.42 m^2** lo cual coincide con lo señalado en el Certificado Único de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007**----------

Por lo expuesto, las actividades de construcción en el inmueble ubicado en Avenida Libertad número 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, cuentan con la autorización de construcción, contenida en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **N°RCOB/067/2007**, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación aplicable.----------

Respecto a la Clausura de la Obra

En lo que respecta a la clausura de la obra, el Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó, que solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno *"... mediante oficio N° DDU/147/2008, el inicio de procedimiento Administrativo de Verificación de Obra...misma que se encuentra registrada con el expediente DGJG/SUR/0/0313/07, por lo que dicho procedimiento se encuentra en proceso..."*----------

Así las cosas, la Directora General Jurídica y de Gobierno de esta misma demarcación, informó que *"...se inició procedimiento Administrativo, observándose al momento de la visita de verificación una obra nueva en proceso de excavación, nivelación y desplante de cimentación, procedimiento que se resolvió con fecha 13 de marzo de 2008, imponiendo las sanciones consistentes en multa por la cantidad de $15,171.00 (QUINCE MIL CIENTO SETENTA Y UN PESOS 00/100 m. n.), por no contar con las medidas de seguridad necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores, así como clausura total y permanente de dicha construcción, en virtud de que la Dirección General de Desarrollo Urbano de esta Demarcación, informó a esta Dirección General Jurídica y de Gobierno, que la construcción que se realiza en el inmueble que nos ocupa, invade al predio contiguo..."*, clausura que se constató por personal de esta Subprocuraduría el día

ocho de mayo de dos mil ocho, al encontrar en la parte frontal del inmueble denunciado seis sellos, con la leyenda **"CLAUSURADO POR VIOLAR LA LEY"**.----------

No obstante, es preciso señalar, que si bien es cierto este inmueble se encuentra actualmente en estado de **CLAUSURA TOTAL Y PERMANENTE**, esta fue motivada por la invasión de la construcción del inmueble en comento al predio contiguo, aún cuando se cuentan con las autorizaciones correspondientes, motivo por el cual le corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán continuar con el procedimiento administrativo en el cual imponga las medidas y sanciones respectivas.------

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: ----------

- El inmueble ubicado en Avenida Libertad número 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, tiene proyectado construirse en 4 niveles y un semisótano con **32 VIVIENDAS**, lo cual está permitido por la zonificación del uso de suelo aplicable de acuerdo a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007.** ----------
- El proyecto cuenta con la autorización de construcción, contenida en la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **N° RCOB/067/2007**, la cual se tramitó y obtuvo de acuerdo con lo establecido con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------
- Las actividades de construcción del inmueble de referencia, se encuentran en estado de **CLAUSURA TOTAL Y PERMANENTE**, ya que la construcción que se realiza dentro del mismo, invade al predio contiguo. ----------

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **RESUELVE** ----------

PRIMERO.- Las actividades de construcción del inmueble ubicado en Avenida Libertad número 118, Colonia Pedregal de Carrasco, Delegación Coyoacán, se iniciaron con la obtención del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio **PEMA2019007** y la Manifestación de Construcción tipo "B" folio **N° RCOB/067/2007,** tramitándose ante las autoridades correspondientes. Sin embargo los trabajos se encuentran en estado de **CLAUSURA TOTAL Y PERMANENTE**, ya que la construcción que se realiza en el inmueble que nos ocupa, invade al predio contiguo.--------

SEGUNDO.- Que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, 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.----------

TERCERO.- Con fundamento en el artículo 53 fracción XVII del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, remítase el expediente en el que se actúa, a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Subprocurador de Ordenamiento Territorial, lic. Francisco Javier Cantón del Moral, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

C.c.p.- Mtra. Diana Ponce Nava.- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento. Presente.

VAA/RRR/JECA