RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, 31 MAR 2015 ----------

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-2014-488-SOT-241, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de febrero de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución que en el predio ubicado en Avenida Tláhuac número 1577, Condominio 12, casa 26, Colonia Unidad Habitacional Mirasoles, Delegación Iztapalapa, se lleva a cabo una construcción con más niveles de lo permitido. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 11 de marzo de 2014, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por los trabajos realizados en el predio de referencia; dicho acuerdo fue notificado a la persona denunciante mediante correo electrónico el 07 de abril de 2014. ----------

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

Reconocimiento de hechos de 04 de marzo de 2014: ----------

> *"(...) se observa un inmueble de 3 niveles de altura (...) [en obra negra con] avance de obra del 80% (...) a base de muros de block confinados en castillos y trabes de concreto armado, los entrepisos y cubierta están realizados a base de concreto armado (...) nos atiende una persona que se ostenta como uno de los propietarios (...) manifiesta no tener ningún documento que acredite la legalidad de la obra (...) [que] la Delegación Iztapalapa colocó sellos de clausura en el acceso del inmueble, no obstante lo anterior las actividades de la obra nueva siguen llevándose a cabo (...) el inmueble motivo de investigación carece de separación a colindancias respecto a los inmuebles aledaños (...) se observa que el inmueble se desplanta en la totalidad del predio por lo que no se tiene un área libre (...) 2 trabajadores de la construcción realizan el acabado de los muros exteriores del [tercer nivel] (...)"* ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 28 de marzo de 2015: ----------

> *"(...) Se observa un inmueble de tres niveles con pretil de celosía totalmente concluido y habitado, no cuenta con separación a colindancias de los predios contiguos y esta desplantado en la totalidad del predio, no se observan sellos de clausura (...)".* ----------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/) De la consulta realizada se constató que al predio le corresponde la zonificación **H/4/50/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, Densidad Z la que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa*.- (of. PAOT-05-300/300-1266-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Informe si existe procedimiento de verificación para el predio objeto de denuncia; de ser el caso proporcione los documentos que integran el expediente así como instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de sellos y de ser el caso presentar la denuncia penal ante el Ministerio público por el quebrantamiento de sellos. Mediante oficio DGJG/0723/2014, de fecha 21 de abril de 2014, informó que cuenta con procedimiento de verificación número CVR/VV/617/2011, el cual substanció mediante la emisión de la Resolución Administrativa de fecha 16 de febrero de 2012, en la que se determinó imponer una multa equivalente a 300 días de smv, más el 5% del valor de la construcción, así mismo se ordenó la clausura total y temporal de los trabajos de construcción, por no contar con la documentación que acreditara la legalidad de la obra. ----------

A la *Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-1267-2014, de fecha 20 de marzo de 2014) Visita de Verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/2645/2014, de fecha 28 de abril de 2014, informó que en fecha 22 de abril de 2014, ejecutó visita de verificación procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1139/2014, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-298-2014, de fecha 04 de abril de 2014, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, mismo que se notificó vía correo electrónico. ----------

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) y construcción

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 **materia de 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, 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. ---

Asimismo, el artículo 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. -------

Al predio ubicado en Avenida Tláhuac número 1577, Condominio 12, casa 26, Colonia Unidad Habitacional Mirasoles, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/4/50/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, Densidad Z la que indique la zonificación del programa). ----------

En el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Entidad, realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando a trabajadores realizando actividades constructivas en un inmueble de 3 niveles en obra negra, el cual esta desplantado en la totalidad del predio y no cuenta con separación a colindancias con los inmuebles contiguos, así también se observó que tiene sellos de clausura en el zaguán, y a decir de quien se ostentó como propietario no cuenta con la documentación que acredite la legalidad de la obra. -----

En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción y ejecutar la reposición de sellos por no contar con las documentales que acrediten la legalidad de la obra, quien informó que cuenta con procedimiento número CVR/VV/617/2011, el cual se concluyó mediante resolución administrativa de fecha 16 de febrero de 2012, en la que se determinó imponer multa equivalente a 300 días de salario, más el 5% del valor de la construcción, así como la clausura total y temporal de los trabajos de construcción. ----------

Aunando a lo anterior, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, quien informó que en fecha 22 de abril de 2014, ejecutó visita de verificación procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1139/2014, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación. ----------

Derivado del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que los trabajos de construcción concluyeron, encontrándose el inmueble habitado. ----------

En conclusión, se determina incumplimiento en materia de desarrollo urbano y construcción, toda vez que la obra realizada, se ejecutó sin contar con Registrado de Manifestación de Construcción y se desplanto en la totalidad del predio, quebrantando lo previsto en los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y 47 y 48 del Reglamento de Construcciones, ambos del Distrito Federal; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Iztapalapa, Instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de sellos, de ser el caso presentar la denuncia penal ante el Ministerio Publico por la comisión del quebrantamiento de sellos; informando a Esta entidad el resultado de su actuación, lo anterior de

conformidad con el artículo 124 fracciones II y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal. ----------

Así mismo, corresponde a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, concluir el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/1139/2014, mediante la emisión de la resolución administrativa correspondiente, imponiendo sanciones aplicables. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Tláhuac número 1577, Condominio 12, casa 26, Colonia Unidad Habitacional Mirasoles, Delegación Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/4/50/Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% de área libre, Densidad Z la que indique la zonificación del programa). ----------

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 3 niveles obra negra desplantado en la totalidad del predio, que no cuenta con separación a colindancias ni con las documentales que acrediten la legalidad de la obra ejecutada, el cual actualmente se encuentra concluido y habitado. ----------

3. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa, emitió resolución administrativa dentro del expediente número CVR/VV/617/2011, de fecha 16 de febrero de 2012, en la que se determinó imponer multa equivalente a 300 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal, más el 5% del valor de la construcción, así como la clausura total y temporal de los trabajos de construcción. ----------

4. Corresponde a dicha Dirección General, instrumentar el procedimiento administrativo para la reposición de sellos, de ser el caso presentar la denuncia penal ante el Ministerio Público por la comisión del quebrantamiento de sellos, toda vez que de autos no se deprende que el estado de clausura haya sido levantado. ----------

5. El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/1139/2014, por lo que corresponde a la Coordinación Jurídica de dicho Instituto, concluir el procedimiento de referencia, mediante la emisión de la resolución administrativa, imponiendo las sanciones aplicables, remitiendo copia del instrumento que al efecto emita.----------

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 Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa y a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, 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 la Lic. Rosa Elena Morán Granados, Directora de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, en suplencia por ausencia temporal del Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 15 Bis 6 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en relación con el 5° primer párrafo y 57 de su Reglamento. ----------

REMG/IGP/WEB/JDNN