RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

México, Distrito Federal, a once de abril de dos mil cinco. ----------

V I S T O para resolver el expediente número PAOT-2004-371-SOT-176, dentro del procedimiento administrativo de denuncia ciudadana previsto en el Capítulo XII de la Ley Ambiental del Distrito Federal y en el artículo 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, instaurado con motivo de la denuncia presentada ante esta Procuraduría por una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales; y ----------

R E S U L T A N D O ----------

P R I M E R O.- Que mediante escrito presentado y ratificado ante esta Procuraduría el día dieciséis de agosto de dos mil cuatro, una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales, manifestó su inconformidad por las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Avenida S.T.I.M. No. 1340 esquina con calle Andador Misiles, Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal. ----------

S E G U N D O.- Que con fecha veintiséis de agosto de dos mil cuatro, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en los artículos 5° fracciones I y III, 24 y 25 de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, 1°, 5° fracción IV, 12 fracciones II, III, IV, V, y 32 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, admitió a trámite la denuncia de mérito, en virtud de que la misma cumplió con los requisitos previstos en la legislación aplicable; habiéndose notificado dicho documento a la persona interesada el día treinta del mismo mes y año, tal como consta en la cédula de notificación levantada al efecto, así como el trámite seguido a su denuncia, mediante oficio número PAOTDF/SPOT/1251/2004 de fecha veintiséis de agosto del dos mil cuatro. ----------

T E R C E R O.- Que el día treinta de agosto del dos mil cuatro, en cumplimiento a lo proveído en el artículo 12 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría, y en cumplimiento del Acuerdo citado en el Resultando SEGUNDO de la presente Resolución, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo el reconocimiento de los hechos denunciados en el lugar donde éstos se suscitaron, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente,

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

IV. Certificado de Zonificación para uso de suelo específico, determinando que el predio de referencia se localiza en zonificación HC5/40, (Habitacional con comercio en planta baja, con 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) donde el uso de suelo para comercio así como para oficina privada aparecen como permitidos.----------

S É P T I M O.- El día catorce de octubre de dos mil cuatro, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en el predio ubicado en Prolongación Bosque de la Reforma, Avenida S.T.I.M. No. 1340, donde se constató, la existencia de una excavación de aproximadamente ocho metros de profundidad en su etapa de cimentación, se observaron también residuos sólidos, así como material de construcción.----------

O C T A V O.- Que mediante oficio PAOTDF/SPOT/1514/2004, de fecha veinticinco de octubre del dos mil cuatro, con fundamento en el artículo 12 fracciones II y III del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se realizaran las acciones de verificación y en su caso la imposición de medidas de seguridad y sanciones que correspondieran, remitiendo al efecto un informe, así como copia de la Resolución Administrativa respecto a lo siguiente:----

Por posibles violaciones al uso de suelo previsto en el certificado de Zonificación para Usos del Suelo Específico No. de folio 278870, en relación a los niveles construidos.----------

- Por el alineamiento, señalado en el folio No. V2/647/03, en el que se prevé una restricción en la parte posterior de dicho predio, colindante con la barranca del Zapote.----------

Que las obras realizadas cumplieran con las obligaciones legales establecidas en la propia licencia de construcción y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, respecto del uso de la vía pública, manejo de residuos y material de construcción, protección de colindancias y medidas de seguridad.----------

N O V E N O.- Que mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/23/2005, de fecha siete de enero de dos mil cinco, esta Subprocuraduría reiteró a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, la solicitud de verificación realizada mediante oficio No. PAOTDF/SPOT/1514/2004; así como el

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

envío de un informe de las acciones realizadas y copia simple de la resolución administrativa que recayera al procedimiento administrativo instaurado.----------

D É C I M O.- Que con fecha dos de marzo de dos mil cinco, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio No. DGJG/SVR/0900/2005, a través del cual la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó lo siguiente: ----------

> *"En fecha 25 de febrero del año dos mil cinco se dictó la Resolución Administrativa que recayó dentro del procedimiento administrativo de verificación, por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno, dentro del expediente 05159/04-OB, por lo cual se informa que nos encontramos dentro del término legal para ejecutar la misma; asimismo se hace de su conocimiento que en el resolutivo Tercero se impuso como sanción el equivalente a 50 días de salario mínimo, por no contar con copia de los planos registrados en la obra y haberlos mostrado a solicitud del verificador durante la visita de verificación correspondiente.* ----------

------- C O N S D E R A N D O ----------

I. Que esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1°, 2°, 40, 47, 48 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, 1°, 3°, 5° fracciones I, III, V y XII, 6° fracción IV y 27 fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; 1°, 5° fracción IV y 12 fracciones I, II, III, XVIII y XXI y 36 del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Procuraduría y 6° fracción IV, 11 y 80 de la Ley Ambiental del Distrito Federal. ----------

Asimismo, que para tales fines se asigna a esta Procuraduría, en el artículo 5° fracciones I, III y XI del segundo de los ordenamientos citados, la atribución de atender las denuncias relativas a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; conocer e investigar los actos, hechos u omisiones relacionados con esos supuestos, así como celebrar toda clase de actos jurídicos que se requieran para el ejercicio de sus funciones, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables. ----------

II.- Que del escrito de denuncia presentado, se desprende que los hechos denunciados ante esta Procuraduría consisten en la construcción de una obra

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

nueva en Avenida S.T.I.M. No. 1314 esquina con calle andador misiles, Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos.----------

Que del escrito referido en el resultando PRIMERO de la presente Resolución, y de las constancias que obran en el expediente en que se actúa, entre las que se encuentran las actas circunstanciadas levantadas por personal de esta Subprocuraduría los días treinta de agosto y catorce de octubre del dos mil cuatro, documentales públicas, con valor probatorio pleno en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende la existencia de obras de demolición y excavaciones para la elaboración de una cimentación, de aproximadamente ocho metros de profundidad, para una posible obra nueva, observándose en el predio objeto de la denuncia, un letrero informando de la licencia de construcción número 01/150/03/05, con vigencia del 25 de septiembre de 2003 al 25 de septiembre de 2006.----------

III. De la información recibida por el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, precisada en el Resultando Sexto de la presente Resolución, se desprende lo siguiente: ----------

La obra llevada a cabo en el predio ubicado en Avenida S.T.I.M. No. 1340, Colonia Lomas de Chamizal, cuenta con Licencia de Construcción No. 01/150/03/05, con número de folio V1/757/03, con fecha de expedición veinticinco de septiembre del dos mil tres y de vencimiento veinticinco de septiembre de dos mil seis; para obra nueva, consistente en un edificio para oficinas privadas y local comercial a desarrollarse en una superficie total a construir de 1,356.96 m^2 en 5 niveles con 3 niveles de sótano para estacionamiento.----------

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, el citado predio se localiza en una zonificación HC3/30, es decir, habitacional con comercio en planta baja, donde son autorizadas las edificaciones de máximo tres niveles; sin embargo, por ubicarse el predio motivo de la denuncia en la Avenida S.T.I.M. se circunscribe a la aplicación de las Normas de Ordenación sobre Vialidad, donde aplica una zonificación HC5/40, es decir, habitacional con comercio en planta baja, donde son permisibles 5 niveles máximos de construcción y un 40% mínimo de área libre, en el cual el uso de suelo para comercio y oficina aparece como permitido, lo anterior se corrobora con el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Especifico expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, con número de folio 17342, con fecha de ingreso 1° de abril del 2003.----------

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

De igual forma, la Norma de Ordenación General No. 1, refiere que las construcciones bajo el nivel de banqueta no se cuantificarán dentro de la superficie máxima de construcción permitida, siempre que estos espacios no sean habitables, así pues, la referida construcción solo podrá edificar cinco niveles contados a partir del nivel de la banqueta para uso habitacional; por lo que respecta a la construcción de niveles situados por debajo de este límite, solo se permitirá su construcción siempre que estos se mantengan destinados para estacionamiento.----------

IV. Asimismo, en respuesta al oficio señalado en el Resultando Octavo de la presente Resolución, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó a esta Subprocuraduría que realizó verificación en el predio motivo de denuncia, encontrando violación a lo dispuesto por el artículo 187 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, al no tener una copia de los planos autorizados al momento de la verificación realizada, sancionando al propietario con una multa equivalente a cincuenta días de salario mínimo vigente, mediante Resolución Administrativa de fecha veinticinco de febrero de dos mil cinco, emitida por la Dirección General referida, en la que se establece que los trabajos de construcción se encuentran debidamente amparados por la Licencia de Construcción citada en el apartado anterior.----------

Del estudio a la Resolución emitida por la citada Dirección General, se desprende que el representante legal de Inmobiliaria Fesamay S.A. de C.V. en su calidad de propietaria, no presentó "*ni en el momento de la visita ni durante el procedimiento*", copia de los planos registrados, por lo que **la Delegación deberá efectuar a la brevedad una visita de verificación para asegurase que los trabajos de construcción se apeguen al proyecto presentado y que se realice conforme a los planos registrados,** pudiendo para ello llevar el verificador designado, la copia en poder de la Delegación, tal como lo establecen los artículos 50 y 53 fracción I, incisos C y D del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Asimismo y en virtud de lo establecido en el artículo 65 del citado Reglamento, "*los propietarios o poseedores (del predio) están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones*", por lo que la Delegación deberá verificar que las obras ejecutadas cumplan con lo establecido en la licencia de construcción y fueren realizadas con estricto apego a la normatividad vigente, mediante una visita de verificación, con el

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

fin de otorgar la autorización de uso y ocupación siempre que la construcción se haya apegado a lo manifestado o autorizado.----------

Por lo anterior se concluye que: ----------

A) Los trabajos de construcción se encuentran debidamente amparados con la licencia de construcción No.01/150/03/05, expedida con motivo de una obra nueva de edificio para oficinas privadas y local comercial, en el predio ubicado en Avenida S.T.I.M. No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el Distrito Federal.----------

B) El proyecto que se lleva a cabo respeta lo dispuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, respecto a los niveles construidos, siempre y cuando los niveles por debajo de la banqueta no sean habitables.----------

C) Con motivo de las solicitudes realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, sancionó al propietario o representante del inmueble referido, con una multa de 50 días de salario mínimo por infringir lo dispuesto en el artículo 187 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

D) La Delegación Cuajimalpa de Morelos deberá constatar que los trabajos de construcción se realicen conforme a los planos autorizados, debiendo para ello, llevar a cabo la visita de verificación correspondiente.----------

E) El propietario o poseedor del predio que nos ocupa, tiene la obligación de dar aviso a la Delegación la terminación de la obra, la cual debe realizar la verificación correspondiente a fin de constatar que se haya ejecutado conforme a lo establecido y permitido en la licencia de construcción, así como por la normatividad aplicable.----------

Por lo expuesto y fundado, con fundamento en el artículo 27 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E**----------

P R I M E R O.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, en términos de la presente Resolución, de conformidad con lo previsto en el artículo

Medellín 202, 5º piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302

27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

S E G U N D O.- Se dejan a salvo los derechos del denunciante para que en caso de conocer hechos, actos y omisiones que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.----------

T E R C E R O.- Notifíquese la presente Resolución al denunciante, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo. ----------

C U A R T O.- Hágase del Conocimiento de la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, por ser de su interés.----------

Así lo proveyó y firma el Lic. Miguel Ángel Cancino, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5°, fracciones I y III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 5° fracción IV, 12 fracciones I, II y III del Reglamento del instrumento jurídico antes señalado.

CMH/XTT/CMRRA/JML

Medellín 202, 5° piso, Colonia Roma Sur, C.P. 06700, Delegación Cuauhtémoc, México D.F.
Tel 52.65.07.80 exts. 1301 y 1302