RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticuatro de julio de dos mil nueve. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracción I, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y II, 21, 27 fracción III, y 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 91 segundo párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2008-70-SOT-35, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiuno de enero de dos mil nueve, un grupo de personas cuyos datos personales son confidenciales presentaron, ante este organismo descentralizado, escrito de fecha quince de diciembre de dos mil ocho mediante el cual denuncian una "[...] *obra en la calle de Madrid No. 187, entre Av. Universidad y Josefa Ortiz de Domínguez colonia el Carmen Delegación Coyoacán* [...] *se presentó un albañil en nuestro domicilio* [...] *para informar* [...] *que demolerían la construcción para un nuevo proyecto, que sería un edificio* [...] [los trabajos de] *demolición* [...] *inician antes de las 8:00 y terminan en ocasiones alrededor de las 23:00 horas* [...] *la maquinaria empleada y profundidad de las excavaciones son indicativas de que en efecto se pretende construir un edificio de más de dos niveles, contrariando las disposiciones legales aplicables en esta zona de la Delegación Coyoacán* [...]". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo número PAOT-05-300/300-302-2009 de fecha veintisiete de enero de dos mil nueve, admitió a tramite la denuncia respecto de las obras de demolición presumiblemente realizadas sin los permisos requeridos, por la contravención a los horarios de trabajo establecidos para las obras de demolición, así como por la presunta contravención al uso de suelo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, con motivo de la construcción de un edificio en el predio ubicado en calle Madrid número 187, entre Avenida Universidad y calle Josefa Ortiz de Domínguez, Colonia El Carmen, Delegación Coyoacán, radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2009-70-SOT-35. ----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-302-2009, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el Acta Circunstanciada respectiva, en la que se hace constar, entre otros puntos, lo siguiente: ----------

> **Acta circunstanciada de fecha cinco de febrero de dos mil nueve**: [...] *que no se observan labores de demolición* [...] *Se observa la construcción de una obra a lo largo de todo el predio, de aproximadamente 20 metros sobre la calle Madrid; aparentemente consta de dos niveles, o bien, de un semisótano y un nivel. Se observan más de diez trabajadores laborando. Existe un tapial de madera en la puerta de acceso. Se aprecian algunas paredes de ladrillo rojo y elementos estructurales con concreto armado y castillos. También se aprecia que, en la fachada, están dejándose dos espacios amplios, uno a cada lado de la puerta de acceso que sitúa en el centro; estos espacios*

expedido por la Delegación Coyoacán; en virtud de lo anterior, se le solicitó que informara si se ha registrado dicha Manifestación de Construcción para el predio materia del presente asunto. ----------

Al respecto, el dieciocho de marzo de dos mil nueve se recibió el oficio número DDU/SLCUS/931/09 de fecha doce del mismo mes y año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano, informó que: ----------

> [...] *el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número RMC-COY-B-377/08, las siglas no corresponden a las otorgadas por esta Dependencia, reiterándole que en los archivos de la Unidad Departamental de Licencia de Construcción y Anuncios dependiente de la Subdirección de Licencias y Certificación de Uso de Suelo de esta Dirección, no cuenta con el registro de Manifestación de Construcción* [...]. ----------

Por medio del oficio número PAOT-05-300/300-329-2009 de fecha veintiocho de enero de dos mil nueve, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, que informara a esta Subprocuraduría si cuenta con antecedentes relativos al asunto que nos ocupa, así como si ha iniciado algún procedimiento al respecto y, de ser el caso, informe el estado procesal que guarda el mismo. Asimismo, a mediante oficio número PAOT-05-300/300-1181-2009 de fecha veinticinco de marzo de dos mil nueve, se reiteró la citada solicitud a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, además de informarle que durante el reconocimiento de hechos practicado por personal de esta Institución, se constató que están ejecutándose obras de construcción en el predio materia del presente asunto, cobijadas con un letrero en el que se indica que la obra cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, número RMC-COY-B-377/08, misma que a decir del Director de Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán "*las siglas no corresponden a las otorgadas por esta Dependencia*" , motivo por el cual se le solicitó la acción respectiva para verificar que el inmueble de referencia cuente con la documentación que permita llevar a cabo el proyecto constructivo establecida en la normatividad en materia de construcciones; imponiendo, en su caso, las medidas y sanciones aplicables. ----------

En respuesta, el día diez de junio del dos mil nueve se recibió el oficio número DJ/734/09 de fecha siete de abril del mismo año, mediante el cual la Directora Genera Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán informó lo siguiente: ----------

> [...] *Del expediente número DJGJ/SVR/O/027/09, correspondiente al inmueble antes indicado, en el cual se desprende que con fecha veintisiete de enero del presente año, se inició el procedimiento administrativo por obra, ahora bien, el día once de febrero de esta anualidad, la C. BARBARA JAEL LUNA PAZ, presentó escrito de observaciones a los hechos asentados en la visita de verificación, por lo que con fecha diecisiete de febrero del mismo año, se emitió acuerdo en que se señaló como fecha para la celebración de la audiencia de Ley el día veintisiete de mayo del año en curso* [...]. ----------

Al oficio DJ/734/09, se anexó la siguiente documentación en copias simples: Orden de Visita de Verificación número DGJG/SVR/O/027/09, Oficio de Comisión número DGJG/OC/119/09 y Acta Circunstanciada de Visita de Verificación, todos de fecha veintisiete de enero de dos mil nueve, emitidos dentro del Expediente número DGJG/SVR/O/027/09. Cabe subrayar que, de de acuerdo con el Acta circunstanciada de visita de verificación, durante esa diligencia se observó lo siguiente:

> [...] *se le solicita al C.* [...] *que exhiba la documentación legal que ampare la OBRA EN CONSTRUCCIÓN que se encuentra en el inmueble visitado para corroborar que es ejecutada*

[...] otorgo poder [...] para que en mi nombre y representación continúe con la tramitación de la queja que interpuse en enero pasado hasta su resolución ante la dependencia que usted representa, por lo que el mandatario podrá interponer los escritos y participar en las diligencias que sean necesarias hasta su total resolución [...]. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el Acuerdo número PAOT-05-300/300-2511-2009, de fecha nueve de julio de dos mil nueve, por el cual se tuvo por autorizada a la persona señalada para los efectos indicados en el escrito de referencia y por recibida la documentación adjuntada al mismo escrito, para ser integrada al expediente en que se actúa.----------

El primero de julio del dos mil nueve, la persona autorizada dentro del expediente en la investigación de la denuncia de mérito, hizo entrega de una fotografía de la obra relacionada con los hechos denunciados. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

De conformidad con el capítulo Antecedentes y Atención e Investigación de la presente Resolución, los hechos admitidos para la atención de la denuncia consisten en las obras de demolición presumiblemente realizadas sin los permisos requeridos, por la contravención a los horarios de trabajo establecidos para las obras de demolición, así como la presunta contravención al uso de suelo establecido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Coyoacán, con motivo de la construcción de un edificio en el predio ubicado en calle Madrid número 187, entre Avenida Universidad y calle Josefa Ortiz de Domínguez, Colonia El Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

Del estudio de los hechos puntualizados 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 y razonamientos de derecho aplicables.-

Respecto del uso de suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 7 señala las definiciones de conceptos básicos relacionados con el Uso de Suelo; de tal forma que, la fracción VII del artículo de referencia señala que la clasificación del suelo es la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; la fracción L, indica que el Programa Delegacional es el instrumento que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en cada una de las Delegaciones del Distrito Federal, mientras que la fracción LIII indica que los Programas Parciales lo hacen en áreas específicas de acuerdo a sus condiciones particulares; la fracción LXXVI, especifica que los Usos son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centros de población, y, finalmente, la fracción LXXXII, advierte que la zonificación es la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, de acuerdo a las características socioeconómicas y de funcionamiento de las mismas, y que la propia zonificación constituye uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Por su parte, el artículo 16 de esta Ley determina que el Programa General, los programas delegacionales y los parciales constituyen el instrumento rector

obra [...]" motivo por el cual se desprende que en ese momento las actividades en proceso en el predio de referencia se relacionaban con trabajos de la construcción y no de demolición. ----------

Al respecto, el artículo 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala que antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación, o bien, antes de llevar a cabo las obras enumeradas en el artículo 57, los interesados deben obtener la licencia de construcción especial respectiva. En este sentido, el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, remitió a esta Subprocuraduría copia certificada de la Licencia de Construcción Especial para la Demolición, número LE/014/2008/04, con folio número OB/1251/2008, expedida con fecha trece de junio de dos mil ocho, para la demolición de una construcción existente en una superficie de 352.80 m² en dos niveles para el predio ubicado en calle Madrid número 187, colonia Del Carmen, Delegación Coyoacán. ----------

En virtud de lo precedente, esta Unidad Administrativa no constató elementos, actos, hechos u omisiones, en estos rubros, que puedan ser constitutivos de contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial del Distrito Federal.

Respecto de la construcción

En su escrito de fecha quince de diciembre de dos mil ocho, las personas denunciantes manifestaron respecto de la "[...] *obra en la calle de Madrid No. 187, entre Av. Universidad y Josefa Ortiz de Domínguez colonia el Carmen Delegación Coyoacán* [...]", que "[...] *la maquinaria empleada y profundidad de las excavaciones son indicativas de que en efecto se pretende construir un edificio de más de dos niveles, contrariando las disposiciones legales aplicables en esta zona de la Delegación Coyoacán* [...]". ----------

Al respecto, durante el reconocimiento de los hechos denunciados practicado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día cinco de febrero de dos mil nueve se observó "[...] *la construcción de una obra* [...] *sobre la calle Madrid; aparentemente consta de dos niveles, o bien, de un semisótano y un nivel* [...]". En este contexto, los artículos 47 y 61 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal apuntan que, previamente al inicio de los trabajos, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsales, deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente. ----------

Aunado a lo anterior, cabe señalar que durante el reconocimiento de hechos efectuado por el personal de esta Entidad, se apreció la existencia de un letrero que indicaba que el predio ubicado en calle Madrid No. 187, Col. Del Carmen, contaba con la Manifestación de Construcción tipo B número RMC-COY-B-377/08, sin embargo, el Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Coyoacán, informó que "[...] *en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número RMC-COY-B-377/08, las siglas no corresponden a las otorgadas por esta Dependencia, reiterándole que en los archivos de la Unidad Departamental de Licencia de Construcción y Anuncios dependiente de la Subdirección de Licencias y Certificación de Uso de Suelo de esta Dirección, no cuenta con el registro de Manifestación de Construcción* [...]".----------

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, se concluye que: ----------

1. El predio ubicado en la calle Madrid número 187, Colonia El Carmen, Delegación Coyoacán, se localiza en una zonificación Habitacional unifamiliar; con una altura máxima permitida de 9 metros; 40% de área libre como mínimo; y una vivienda por cada 500.00 m²; además de aplicarle la Norma de ordenación número 4 para áreas de Actuación de Conservación Patrimonial, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia El Carmen". ----------
2. En el predio de mérito se ejecutaron trabajos de demolición bajo el amparo de la Licencia de Construcción Especial para la Demolición, número LE/014/2008/04, con folio número OB/1251/2008, expedida el trece de junio de dos mil ocho; sin embargo, dichas actividades no fueron constatadas por esta Unidad Administrativa. ----------
3. Se constató que en el predio referido se lleva a cabo la edificación de cuatro viviendas en una superficie total por construir de 1,394.00 m^2 en cuatro niveles (semisótano, planta baja, primero y segundo nivel), con una altura de 10.75 metros en un predio de 460 m^2 sin que exista registro alguno de la Manifestación de Construcción correspondiente, características de la obra que contravienen las disposiciones establecidas en la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Colonia El Carmen". ----------
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Coyoacán, continuar con el procedimiento iniciado en el predio de referencia, imponiendo las medidas necesarias, entre las que se encuentra decretar la suspensión o clausura de la obra en cita, con la finalidad de evitar que sea concluida, por contravenir disposiciones establecidas tanto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "Colonia El Carmen", como en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y las demás medidas y sanciones que resulten pertinentes, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa aplicable, resaltando que la obra en estudio no es regularizable. ----------

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 lo establecido en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- En el predio ubicado en la calle Madrid número 187, Colonia El Carmen, Delegación Coyoacán, se iniciaron las obras para edificar cuatro viviendas en una superficie total por construir de 1,394.00 m^2 en cuatro niveles (semisótano, planta baja, primero y segundo nivel), con una altura de 10.75 metros en un predio de 460 m^2, sin registrar la manifestación de construcción respectiva; características de la obra que incumple con el uso del suelo dispuesto en la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Colonia El Carmen", contraviniendo lo dispuesto en los artículos 22 fracción I y 32 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 51, fracción II del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------