Expediente: PAOT-2011-0174-SOT-92

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 de octubre de 2011.----------

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-2011-0174-SOT-92, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de enero de 2011 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 realizó, ante este organismo descentralizado, una denuncia en la que señaló "(...) Que en la esquina de Vicente Suárez número 69, calle Jojutla, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se está llevando una construcción de un nivel adicional en el predio para hacer una cafetería – restaurant en la clínica (...) Dicha obra ha generado un alto impacto por las emisiones de ruido, polvo, vibraciones entre otros (...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo PAOT-05-300/300-601-2011, de fecha 8 de febrero de 2011, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial bajo el expediente número PAOT-2011-0174-SOT-92, el acuerdo se notificó mediante correo electrónico a las personas denunciantes el día 17 de febrero de 2011.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-601-2011, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en dos ocasiones en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en la que desde el espacio público se hizo constar lo siguiente:----

Reconocimiento de Hechos de fecha 18 de febrero de 2011: la existencia de un inmueble de tres niveles, en la que no se apreció letrero alguno que indique datos de la obra, ambos frentes del inmueble se encontraron cubiertos con lonas, se pudo observar en el interior a trabajadores realizando obras. No se constataron emisiones de polvo, toda vez que el predio objeto de denuncia estaba cubierto; se escucharon golpes de martillo provenientes del interior del inmueble, así como ruido

producido por una máquina, probablemente, una sierra eléctrica. El avance que se observa de la construcción es de aproximadamente 80%.----------

Reconocimiento de Hechos de fecha 13 de octubre de 2011: se observó un inmueble de tres niveles, se trata de una edificación construida en un 100%, no se observa un letrero o rótulo que indique si el predio es un establecimiento mercantil, no se constatan emisiones de polvo, ruido y/o vibraciones, no se observa realización de actividades de una cafetería. En este acto, se solicitó información a la persona que se encontraba en el predio respecto al uso de suelo que se le da al inmueble, a lo que comentó que el uso no es habitacional, por lo que se presume que el uso al que se destinará es para oficinas.----------

El oficio PAOT-05-300/310-127-2011 dirigido al propietario, encargado, poseedor y/o director responsable de obra, fue notificado en fecha 18 de febrero de 2011, con la finalidad de que la persona responsable del inmueble objeto de denuncia aportara las pruebas pertinentes.----------

En fecha 17 de febrero de 2011 personal adscrito a esta Unidad Administrativa se comunicó vía telefónica con la persona denunciante, a efecto de informarle que se le notificaría vía correo electrónico el Acuerdo de Admisión de la denuncia que nos ocupa, en este acto el denunciante señaló que el inmueble objeto de investigación es el marcado con el número 67 y no el 69 como asentó en su escrito de denuncia.----------

Personal adscrito a esta Entidad realizó consulta en fecha 22 de febrero de 2011 al sistema ciudadmx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de dicha consulta se desprendió que al predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H3/20 (habitacional, máximo tres niveles, 20% mínimo de área verde), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.----------

En fecha 28 de marzo de 2011 se notificó el oficio PAOT-05-300/300-257-2011 de fecha 18 de marzo de 2011 a la persona denunciante, a través del cual se le informa el avance de la investigación de su denuncia.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1254-2011 de fecha 18 de marzo de 2011 esta Subprocuraduria de Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informara si en sus archivos obran el Registro de Manifestación de Construcción, constancia de alineamiento y número oficial, memoria descriptiva del proyecto y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.----------

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc informó mediante oficio DGODU/0758/2011 que no cuenta con antecedentes para el inmueble de referencia.----------

Expediente: PAOT-2011-0174-SOT-92

Mediante oficio PAOT-05-300/300-1255-2011 de fecha 18 de marzo de 2011 se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, se instrumentara la visita de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de denuncia, solicitud reiterada mediante los oficios PAOT-05-300/300-3423-2011 y PAOT-05-300/300-4682 de fechas 27 de junio de 2011 y 31 de agosto de 2011 respectivamente.----------

El 28 de marzo de 2011 personal adscrito a esta Unidad Administrativa notificó mediante correo electrónico a la persona denunciante el oficio PAOT-05-300/300-257-2011, a través del cual se le informó el avance de la investigación de la denuncia que nos ocupa. La persona denunciante acuso de recibo por la misma vía en la misma fecha.----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3424-2011 de fecha 27 de junio de 2011, esta Unidad Administrativa solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo en el inmueble objeto de denuncia.----------

Respecto a la petición anterior, en fecha 1 de agosto de 2011 se recibió en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio INVEADF/DVMAC/3022/2011, a través del cual la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informó que en fecha 9 de febrero de 2011 se ejecutó la orden de visita de verificación en el establecimiento ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, así como que las constancias de dicha visita fueron remitidas a la Dirección de Substanciación de ese Instituto para su legal calificación.----------

El 27 de junio de 2011 mediante el sistema de comunicación electrónica de esta Entidad con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana, informara si se ha emitido algún Certificado de Zonificación para el predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc. En virtud de lo anterior, en fecha 4 de julio de 2011 esa Dirección General informó a esta Unidad Administrativa que en sus archivos se localizó un Certificado con número de folio ELCE1445808, con fecha de expedición 24 de marzo de 2008.----------

El día 5 de julio de 2011 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta electrónica en la página de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a efecto de visualizar el Certificado de Uso de Suelo y Factibilidades número de folio ELCE1445808, con fecha de expedición 24 de marzo de 2008, del que se desprendió lo siguiente:----------

1. Uso de Suelo clasificado: oficinas y comercio (el comercio deberá sujetarse a lo establecido en la tabla de usos del suelo del Programa Delegacional Correspondiente).----------
2. Zonificación H3/20/90 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, 90 m^2 de área mínima por vivienda).----------

Expediente: PAOT-2011-0174-SOT-92

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4683-2011 de fecha 31 de agosto de 2011 esta Entidad solicitó a la Dirección General de Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informara si en esa Dirección existen antecedentes relacionados con la catalogación del inmueble objeto de investigación o si éste se encuentra dentro de un polígono de conservación patrimonial, así como si existen antecedentes relacionados con la emisión de algún dictamen u opinión para la ejecución de la obra de referencia.----------

En atención a la solicitud anterior, en fecha 12 de septiembre de 2011 se recibió en esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial el oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/1769/2011, a través del cual la Directora del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda informó que el predio de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación; sin embargo, en los archivos de esa Dirección no se registraron antecedentes sobre el particular. Asimismo, se informó que de acuerdo con la consulta realizada en los archivos y con el Sistema de Información Geográfica, el inmueble que nos ocupa no es monumento histórico, no está incluido en las relaciones de inmuebles con valor artístico elaboradas por el INBA y no está considerado como elemento del patrimonio cultural urbano por esa Secretaría.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Como se mencionó en el Capítulo de Antecedentes de la presente Resolución, los hechos manifestados en el escrito de denuncia que por esta vía se atienden, se refieren a presuntas irregularidades en materia de uso de suelo, construcción, emisiones de polvo, ruido y vibraciones en el predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc.-------

Las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas, se valoran 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, así como 94 del Reglamento de la Ley en cita; 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Uso del suelo

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 8 de abril de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde el espacio público que se observa "(...) la existencia de un inmueble de 3 niveles, no se aprecia letrero alguno que indique los datos de la obra, es de mencionar que ambos frentes del inmueble se encuentran cubiertos por lonas, se puede observar al interior a trabajadores realizando obras. Por lo que respecta a las emisiones a la atmósfera, éstas no se constataron al momento de la presente diligencia, en lo referente al ruido, se pueden escuchar golpes de martillo provenientes del interior del inmueble, así como ruido ocasionado por una máquina, al parecer una sierra eléctrica (...)". Asimismo, en fecha 13 de octubre de 2011 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó otro reconocimiento de hechos, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar desde el espacio público que se observa "(...) un inmueble de tres niveles (...) no se observa mobiliario o colocación de enseres característicos de una cafetería, es de mencionar que tampoco se observan personas realizando actividades (...) procedimos a tocar en el inmueble, atendiendo una persona (...) indicándonos que el uso del inmueble no es habitacional, sin proporcionar más datos (...)".----------

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta en fecha 22 de febrero de 2011 al sistema ciudadmx de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de dicha consulta se desprendió que al predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H3/20 (habitacional, máximo tres niveles, 20% mínimo de área verde), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc.----------

Adicionalmente, esta Unidad Administrativa solicitó al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar la visita de verificación en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, toda vez que en la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se pudo determinar desde el espacio público la altura del inmueble objeto de denuncia.----------

No obstante, dicho Instituto ejecutó la orden de visita de verificación en fecha 9 de febrero de 2011, por lo que las constancias de dicha diligencia fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación.----------

Construcción

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte el artículo 51 del referido Reglamento indica las modalidades de la manifestación de construcción en función de lo que se pretenda efectuar, y de conformidad con el artículo 53 se debe presentar entre otros requisitos, el certificado de uso de suelo mediante el que se acredite que la obra que se pretende ejecutar cumple con el uso de suelo permitido

en el lugar. Aunado a lo anterior, el Reglamento de referencia establece en su artículo 248 las sanciones por infracciones al mismo, las cuales son las siguientes: ----------

I. Amonestación por escrito;
II. Multa que podrá ser de 50 a 800 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal;
III. Suspensión temporal del registro de Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
IV. Cancelación del registro del Director Responsable de Obra y/o Corresponsable;
V. Clausura, parcial o total;
VI. Revocación;
VII. Nulidad, y
VIII. Demolición, parcial o total.

Asimismo, el artículo 249 fracción VI del Reglamento en cita, señala que Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias, la autoridad competente procederá a clausurar las obras o instalaciones en ejecución, cuando la obra se ejecute sin registro de manifestación de construcción, en su caso.----------

Dicho Reglamento señala además, en su artículo 253, que se sancionará al propietario o poseedor con multa equivalente del cinco al diez por ciento del valor de las construcciones en proceso o terminadas, en su caso, de acuerdo con el avalúo emitido por un valuador registrado ante la Secretaría de Finanzas, cuando: ----------

"(...)

I. Se realicen las obras o instalaciones sin haber obtenido previamente el registro de manifestación de construcción, la licencia de construcción especial, la autorización o permiso respectivo de acuerdo con lo establecido en este Reglamento (...)." ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 18 de febrero de 2011, el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde el espacio público se observó que al interior del inmueble objeto de denuncia se encontraban trabajadores realizando obras, cabe señalar que en esa diligencia la obra tenía un avance de aproximadamente 80%.----------

En este sentido, el Director General de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc mediante oficio DGODU/0758/2011, informó a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, que en los archivos que obran en la Subdirección de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Desarrollo Urbano de la Dirección General referida, no se encontró antecedente alguno respecto de la obra materia de la presente resolución.----------

Ahora bien, el inmueble de referencia se encuentra dentro de un Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la Norma de Ordenación Número 4, que dispone que cualquier trámite

referente a uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Áreas de Conservación Patrimonial, se sujetará a las normas y restricciones que dicha Norma establece, es decir, que para llevar a cabo cualquier intervención en los inmuebles que se encuentren dentro de Áreas de Conservación Patrimonial, se deberá contar con un Dictamen emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.----------

En este orden de ideas, la construcción ubicada en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, incumple con las disposiciones contenidas en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, toda vez que no cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Delegación; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuauhtémoc imponer la sanción procedente, toda vez que esta Unidad Administrativa solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-1255, PAOT-05-300/300-3423-2011 y PAOT-05-300/300-4682 de fechas 18 de marzo, 27 de junio y 26 de septiembre de 2011 la visita de verificación en materia de construcción en el inmueble que nos ocupa.----------

Al respecto, la construcción realizada en el predio objeto de denuncia no contó antecedente alguno de los trámites exigidos por el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ni se cumplió con lo establecido en la Norma de Ordenación Número 4, omisiones que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc deberá considerar al momento que ejecute el procedimiento correspondiente o imponga las sanciones procedentes al respecto.----------

Emisiones de polvo, ruido y vibraciones

Personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en fecha 18 de febrero de 2011 en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada, en la que desde el espacio público se hizo constar que no se constataron emisiones de polvo; se escucharon golpes de martillo provenientes del interior del inmueble, así como ruido producido por una máquina, probablemente, una sierra eléctrica.----------

No obstante que las emisiones de polvo y las vibraciones no se constataron en el reconocimiento de hechos realizado en fecha 18 de febrero de 2011, no se descarta su ocurrencia; el ruido se constató en dicha diligencia; sin embargo en el reconocimiento de hechos de fecha 13 de octubre de 2011 no se constató la existencia de alguno de estos hechos denunciados, toda vez que la obra se encontraba totalmente ejecutada, por lo que en caso de que hayan existido, desaparecieron en virtud de que se trata de hechos accesorios a la ejecución de la construcción denunciada, que se realizan en cierta etapa.----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- La zonificación que le corresponde al predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc, es H 3/20 (habitacional, máximo tres niveles, 20% mínimo de área verde), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal determinar si se cumple con la altura y uso de suelo permitidos por la zonificación.----------

- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar las acciones de verificación, respecto a la construcción realizada en el predio ubicado en Calle Vicente Suárez número 67, Colonia Condesa, Delegación Cuauhtémoc.----------

- No se constataron las emisiones de polvo ni las vibraciones, sin embargo, no se descarta su ocurrencia durante la ejecución de la construcción. Ahora bien, toda vez que las actividades de construcción cesaron, éstas debieron desaparecer por ser consecuencias accesorias a la ejecución de la construcción.----------

- Se constató la existencia de ruido al momento de la ejecución de la construcción, sin embargo, éste ha cesado, toda vez que se trata de una consecuencia accesoria a la ejecución de la construcción.----------

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.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, continuar con la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de uso de suelo, debiendo remitir copia de la Resolución que recaiga al efecto.----------

SEGUNDO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc realizar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones, debiendo remitir copia de la Resolución que recaiga al efecto.----------

TERCERO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc.----------

QUINTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, para su archivo y resguardo.----------

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

C.c.p.- **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

EMG/CMRR/KMP