RESOLUCIÓN

La Subprocuraduría de Protección Ambiental de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5° fracciones I, III y V; 6° fracción III, 19, 25 y 27 fracción III de su Ley Orgánica y 5° fracción III; 11 fracciones I, II, III, XI y XXI, así como 36 del Reglamento de la misma, emite la presente Resolución, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente registrado con el número PAOT-2004/CAJRD/389/SPA-208, relacionados con la denuncia presentada, y vistos los siguientes:

1.- HECHOS

1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA Y RATIFICACIÓN.

Con fundamento en los artículos 18 y 21 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, un ciudadano, quien con fundamento en el artículo 25 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal no otorgó su consentimiento para que sus datos personales fueran publicados, presentó y ratificó ante este Organismo Descentralizado escrito de fecha 02 de septiembre de dos mil cuatro, visible en la foja 3 y 4 del expediente en el que se actúa, mediante el cual denuncia que "*… en la calle Eugenia No. 34, colonia Nápoles entre las calles de Nueva York y Nebraska, en la delegación Benito Juárez, C.P. 03810… se llevan a cabo ampliaciones a la construcción ya existente… las cuales consisten en añadir 3 niveles más… contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, ya que el mismo autoriza un uso de suelo 'HC/6/25'… Asimismo… la obra, no cuenta con ninguna protección tanto en la fachada ni en las colindancias… además de que ya ocurrió que material de la construcción (piedras) han caído sobre las personas que transitan por la calle…*"

Al escrito de denuncia se anexa una fotografía a color de la obra en proceso de construcción, así como copia simple de la credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral a favor del denunciante, visibles en las fojas 1 y 2 del expediente de mérito.

1.2.- ADMISIÓN Y RADICACIÓN DEL ESCRITO DE DENUNCIA.

1.2.1.- Con fundamento en el artículo 13 fracción II del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad y mediante oficio PAOT/CAJRD/500/844/2004 de fecha 02 de septiembre de 2004, y recibido en esta Subprocuraduría el 08 de septiembre del 2004, visible en la foja 5 del expediente citado al rubro, la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, turnó la denuncia referida a esta Subprocuraduría para que, en su caso, se pronunciara sobre su admisión.

1.2.2.- En fecha 27 de septiembre de 2004 mediante oficio PAOT/200/DAIDA/2319/2004 se notificó el Acuerdo PAOT/200/DAIDA/3218/2004 de fecha 10 de septiembre de 2004, visibles en las fojas 7 y 8 del expediente, en el que se informó al interesado que fue admitida la denuncia y radicada en la Subprocuraduría de Protección Ambiental bajo el número de expediente PAOT-2004/CAJRD-389/SPA-208, que a la fecha de emisión de la presente Resolución se encuentra integrada por 42 fojas.

1.3.- ACTUACIONES

1.3.1.- RECONOCIMIENTO DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

1.3.1.1.- Con fundamento en el artículo 5° fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 11 fracción II y 34 párrafo primero de su Reglamento, personal adscrito a esta Subprocuraduría el 15 de septiembre de 2004, realizó un reconocimiento al lugar de los hechos denunciados, levantándose el Acta correspondiente, visible en las fojas de la 9 a la 13 del expediente en el que se actúa, en la que quedó asentado lo siguiente: "*... ubicados frente al inmueble se pudo constatar, que se trata de un edificio de 4 niveles con uso habitacional, la planta baja destinada a estacionamiento; a partir del cuarto nivel se observaron trabajos de construcción, aparentemente ampliación de 2 niveles... El inmueble en comento colinda al Este (calle de Nebraska) con un lote baldío, el cual permitió observar sin mayor obstrucción visual los trabajos que se realizaban en ese momento sobre el último piso, se constató la presencia de maquinaria, equipo y trabajadores de la construcción (albañiles), estos últimos trabajaban en el armado de estructuras metálicas; asimismo... se logró confirmar la construcción reciente de dos niveles en la parte posterior y uno al frente hacia la calle de Eugenia; una parte del inmueble se encuentra cubierta con dos mantas publicitarias, las cuales impiden observar los trabajos de obra que se llevan a cabo... Al lado Oeste, el inmueble colinda con una casa habitación, desde este sitio se pudo observar los muros recientemente construidos, las estructuras metálicas y mangueras para la instalación eléctrica, así como trabajadores de la construcción que en ese momento se*

CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

encontraban laborando en la parte superior del inmueble objeto de la denuncia que nos ocupa. En este tramo de la calle se pudo observar que el uso del suelo predominante es habitacional... Al ubicarnos frente al inmueble denunciado, no se observó anuncio alguno que hiciera referencia a la licencia de construcción y/o mencionara el tipo de obra que se lleva a cabo, únicamente se logró escuchar ruidos de equipos en operación, presumiblemente taladros y esmeril..."

1.3.2.- SOLICITUD Y EMISIÓN DE INFORMES

Con fundamento en los artículos 5° fracción I y II; 20 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal; así como 11 fracciones II y III de su Reglamento, esta Subprocuraduría solicitó:

1.3.2.1.- A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, mediante oficio PAOT/200/DAIDA/2653/2004 de fecha 06 de octubre de 2004, el cual consta en la foja 14 del expediente en comento, para que informe a esta Subprocuraduría, de ser el caso, las condiciones en que fue otorgada la licencia de construcción correspondiente y acompañe al mismo copia de la licencia referida, así como el documento que se presentó para acreditar el uso del suelo y número de niveles permitidos. En caso contrario, se realice una visita de inspección y/o de verificación al inmueble en comento e informe el resultado de la misma y se proporcionen los documentos que se generen durante el procedimiento administrativo que se instaure, en particular del acta de visita, así como de la resolución correspondiente. En respuesta, en fecha 01 de noviembre de 2004 se recibió el oficio UDLC/2816/2004 de fecha 28 de octubre de 2004 de la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, visible en la foja 29 del expediente de mérito, mediante el cual informa: *"... que haciendo una búsqueda en los controles y archivos de esta Dirección no se encontró documento alguno donde se haya otorgado algún tipo de licencia de construcción para el inmueble de referencia, por lo tanto la construcción no cuenta con licencia de construcción autorizada..."*

Al oficio descrito se anexa, entre otras cosas, copia del Acta de Visita de Verificación Administrativa del 26 de octubre del 2004, al inmueble ubicado en Eugenia número 34, Colonia Nápoles, visible de la foja 18 a la 21 del expediente, en la que se asienta que: *"Se trata de un inmueble el cual consta de dos cuerpos, edificado en planta baja y 05 niveles, este inmueble de acuerdo a lo observado desde el exterior y a nivel de banqueta presenta las siguientes características:*
En la parte frontal del inmueble se encuentra colocada... una lona la cual cubre la totalidad de la fachada principal.
Así también en la parte central del inmueble a nivel de azotea se observa desplantada estructura metálica.
En lo que respecta a la fachada lateral oriente no se encuentra colocado ningún tipo de acabado, por lo que se observa la diferencia de materiales (tabique recocido y tabicón); motivo por el cual a simple vista se aprecia, de posterior construcción los dos últimos niveles del cuerpo ubicado en la parte de atrás del predio; así como se observa el retiro y reposición de las ventanas..."

1.3.2.2.- Mediante oficio PAOT/200/DAIDA/3176/2004 de fecha 10 de noviembre de 2004, visible en la foja 30 del expediente citado al rubro, se solicitó a la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez informara sobre el avance del procedimiento de visita de verificación en materia de construcciones practicada al inmueble ubicado en Eugenia número 34, Colonia Nápoles y, en su caso, copia de la resolución administrativa correspondiente.

1.3.2.3.- Mediante oficio PAOT/200/DAIDA/2065/2005 de fecha 12 de mayo de 2005, visible en la foja 31 del expediente en comento, con objeto de sustanciar el expediente de mérito se realizó un recordatorio a la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez, para que de manera urgente informara a esta Entidad lo señalado en el numeral anterior. En respuesta, se recibió el oficio SCI/1357/2005 de fecha 18 de mayo de 2005 de la Subdirección Calificadora de Infracciones adscrita a la Dirección Jurídica de la Delegación Benito Juárez, visible en la foja 42 del expediente, a través del cual informa:

1. *El diecisiete de noviembre del año dos mil cuatro, se emitió resolución administrativa en la cual se impuso el estado de clausura inmediato total sobre los trabajos de ampliación que se realizaron en el citado inmueble por no contar con la correspondiente Manifestación de Construcción para Ampliación, así como la sanción económica del cinco por ciento del valor de la construcción terminada. Asimismo, se ordenó la regularización de los trabajos realizados o en su caso la demolición de los mismos.*

2. *El dieciocho de febrero del presente año* (2005), *el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa del Distrito Federal, emitió resolución en el Juicio de Amparo 1294/2004, promovido por INMOBILIARIA EL CLIENTE S.A. DE C.V., propietaria del inmueble visitado a través de su representante, en la cual se sobresee el citado juicio de garantías en contra de los actos del Jefe Delegacional y otras autoridades.*

CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

3. *Finalmente, en los autos del juicio de amparo citado con antelación, se emite acuerdo el treinta de marzo del año en curso, en el cual se declara que la sentencia que sobresee el juicio de garantías que nos ocupa, ha causado ejecutoria.*

Al oficio descrito se anexaron, entre otros, copias de los siguientes documentos:

Resolución Administrativa de fecha 17 de noviembre del 2004, recaída al procedimiento seguido al inmueble ubicado en Eugenia número 34, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, bajo el expediente DV/OV/514/2004, en la que destaca:

TERCERO.- Al momento de llevarse a cabo la visita de verificación de referencia se advierte que en la parte central del inmueble a nivel de azotea se encuentra desplantada una estructura metálica y en la fachada lateral oriente se aprecia de posterior construcción los dos últimos niveles del cuerpo ubicado en la parte de atrás del predio. Al respecto el suscrito presume validamente... derivado de un hecho conocido a otro desconocido que éstos dos últimos niveles son de reciente construcción toda vez que se advirtió que son de distinto tipo de material y de posterior construcción al resto del inmueble, trabajos realizados sin contar con la Manifestación de Construcción para Ampliación correspondiente situación que se corrobora con lo manifestado por el Director de Desarrollo Urbano... mediante oficio número CS/1373/04 de fecha seis de octubre del año en curso (2004)*... que al realizar búsqueda en los controles y archivos de la Dirección a su cargo se constató que no existe solicitud, licencia o manifestación de construcción para el inmueble visitado, lo cual infringe lo dispuesto por el artículo 47 del Reglamento* (de Construcciones para el Distrito Federal), *mismo que dispone la obligación de contar con la manifestación de construcción correspondiente previo al inicio de los trabajos de construcción. En consecuencia, esta instancia ordena imponer el estado de clausura inmediato total hasta en tanto proceda a la regularización o demolición de los trabajos advertidos al momento de la visita de verificación...*

RESUELVE

PRIMERO.- Se impone el estado de clausura inmediato total sobre los trabajos de ampliación efectuados en el número 34, Avenida Eugenia, Colonia Ampliación Nápoles... en términos del considerando tercero; asimismo se impone una sanción económica consistente en el cinco por ciento del valor de la construcción terminada conforme al avaluó que emita la Secretaría de Finanzas...
SEGUNDO.- Se ordena la regularización de ser procedente o demolición de los trabajos advertidos al momento de la visita de verificación, concediéndosele para tal efecto un término de veinte días naturales contados a partir de que se impongan los sellos de clausura correspondientes y se solicite en su caso el retiro de los mismos, apercibido que en caso de no hacerlo se procederá en términos de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley de procedimiento Administrativo del Distrito Federal a la ejecución directa de los trabajos antes mencionados, para lo cual, una vez que esta Delegación haya impuesto los sellos correspondientes, deberá el visitado solicitar el retiro de los mismos en términos de ley, de no hacerlo así esta Delegación podrá de oficio acordar la diligencia que sea necesaria para ejecutar esas determinaciones administrativas."

Oficio SCI/2045/2004, de fecha 17 de noviembre de 2004 de la Subdirección Calificadora de Infracciones, dirigido a la Dirección de Verificación de la Delegación Benito Juárez, mediante el cual envía la Resolución descrita anteriormente *para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar*, solicitando, *que una vez ejecutada la misma, remita las constancias procesales derivadas de la Orden de Clausura...*

Acta de clausura de fecha 21 de febrero de 2005 *Procedí a colocar los sellos de clausura números: 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126 y 2127".*

1.3.3.- INFORME AL DENUNCIANTE.

Mediante oficio PAOT/200/DAIDA/2935/2004 de fecha 26 de octubre de 2004, visible en las fojas 16 y 17 del expediente, esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 83 último párrafo y 84 de la Ley Ambiental del Distrito Federal y 5° fracción V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, en cumplimiento del Acuerdo PAOT/200/DAIDA/2853/2004 de fecha 20 de octubre de 2004, visible en la foja 15 del expediente, informó a la parte denunciante de las diligencias practicadas hasta ese momento, así como aquellas por practicar por parte de esta Subprocuraduría, a fin de estar en posibilidad de emitir la Resolución del Expediente abierto con motivo de la denuncia que presentó ante esta unidad administrativa.

CIUDAD DE MÉXICO
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

2.- SITUACIÓN JURÍDICA GENERAL

Son aplicables al caso, los siguientes preceptos legales:

2.1.- DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL:

El artículo 47 establece 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....*

El artículo 187 establece que: *"... Durante la ejecución de una obra deben tomarse las medidas necesarias para no alterar la accesibilidad y el funcionamiento de las edificaciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública..."*

El artículo 194 establece que: *"Los tapiales, de acuerdo con su tipo, deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:I...*
II. De marquesina: cuando los trabajos se ejecuten a más de 10 m. de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona inferior de las obras, tanto sobre la banqueta como sobre los predios colindantes. Se colocarán de tal manera que la altura de caída de los materiales de demolición o de construcción sobre ellas, no exceda de cinco metros;..."

El artículo 248 establece que: *"Las sanciones por infracciones a este Reglamento son las siguientes.*
V. Clausura, parcial o total;..."

El artículo 250 establece que: *"Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la autoridad competente procederá a la clausura de las obras o instalaciones terminadas cuando:*
I. La obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción, en su caso;..."

El artículo 253 establece 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, en su caso, de acuerdo con el al 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, y..."

2.2.- DEL PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN BENITO JUÁREZ 1997:

El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez 1997, en su capítulo 4. Ordenamiento Territorial, en el punto 4.4 Zonificación del Uso del Suelo, punto 4.4.1.2 Distribución de Usos del Suelo Cuadro 38. Zonificación 1987-1996 y establecido en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, al predio ubicado en Eugenia número 34, Colonia Ampliación Nápoles, le corresponde una zonificación H4/25/90, es decir, uso habitacional, cuatro niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre y 90 % de área de vivienda mínima, sin contar con norma de vialidad que lo modifique.

3.- OBSERVACIONES, PRUEBAS Y RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Del estudio del escrito inicial de denuncia, así como de los hechos acreditados en el expediente y las diversas disposiciones jurídicas citadas en el apartado 2 de la presente Resolución, son de considerarse las siguientes observaciones y razonamientos jurídicos:

3.1.-

realizó el
como la falta de medidas de
violación a la zonificación H4/25/90 establecida en el

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL

3.2.- Respecto al uso del suelo

En cuanto a la presunta violación de la zonificación H4/25/90, cuatro niveles máximo de construcción, quedó constatada desde el reconocimiento de hechos practicado el 15 de septiembre de 2004, tal y como se puede apreciar en las fotografías 3 y 6 del Acta de dicho reconocimiento y confirmada durante la visita de verificación que realizara la autoridad delegacional el 26 de octubre de 2004 en cuya Acta quedó asentado: "... *En lo que respecta a la fachada lateral oriente no se encuentra colocado ningún tipo de acabado, por lo que se observa la diferencia de materiales (tabique recocido y tabicón); motivo por el cual a simple vista se aprecia, de posterior construcción los dos últimos niveles del cuerpo ubicado en la parte de atrás del predio; así como se observa el retiro y reposición de las ventanas...*", por lo que será la autoridad delegacional la responsable de vigilar, que en caso de que se regularice la ampliación de la construcción, ésta corresponda sólo al número de niveles permitidos.

3.3.- Respecto al inicio de construcciones sin autorización

Derivado de las constancias que obran en el expediente, se acreditó plenamente la ampliación de construcción del inmueble ubicado en Eugenia número 34, Colonia Nápoles, Delegación Benito Juárez, según se hace constar desde la visita de verificación practicada por parte de la autoridad delegacional el 26 de octubre de 2004 y corroborada en la Resolución Administrativa de fecha 17 de noviembre de 2004, en la que se ordena la clausura inmediata total de los trabajos de construcción y la sanción económica correspondiente por no contar con Manifestación de Construcción para Ampliación, la cual prevalecerá hasta en tanto proceda a la regularización o demolición de los trabajos advertidos al momento de la visita de verificación, actualizándose el supuesto previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Asimismo, se acreditó la violación a los artículos 187 y 189 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al no contar con las medidas de protección adecuadas para la caída de materiales de construcción, de lo cual quedó constancia en el Acta del reconocimiento de hechos realizado el 15 de septiembre de 2004.

Aún cuando se interpuso el Recurso de Juicio de Amparo 1294/2004 promovido por la Inmobiliaria El Cliente S.A. de C.V., el 18 de febrero de 2005 el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa del Distrito Federal, resolvió sobreseer el citado juicio de garantías en contra de los actos del Jefe Delegacional en Benito Juárez y otras autoridades y finalmente el 30 de marzo de 2005 se emite acuerdo en el que se declara que la sentencia que sobresee el juicio de garantías ha causado ejecutoria, por lo tanto queda firme la Resolución Administrativa de la Delegación Benito Juárez.

Por lo anteriormente expuesto y en virtud de que está Subprocuraduría de Protección Ambiental es competente para resolver el procedimiento administrativo en el que se actúa, emite la siguiente:

4.- RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Se insta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez, a continuar el procedimiento administrativo en contra de las construcciones ilegales que se realizan en el inmueble ubicado en Eugenia número 34, Colonia Ampliación Nápoles, Delegación Benito Juárez, hasta su conclusión, vigilando que en caso de regularización, no se rebase el número de niveles permitidos en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial.

SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se declara totalmente concluida la investigación del Expediente PAOT-2004/CAJRD-389/SPA-208; debiéndose remitir a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.

TERCERO.- Notifíquese personalmente la presente Resolución al ciudadano denunciante, así como al C. Titular de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación del Distrito Federal en Benito Juárez.

Así lo resolvió y firma por duplicado en México, Distrito Federal, a los catorce días del mes de julio del año dos mil cinco, la Subprocuradora de Protección Ambiental, licenciada Ileana Villalobos Estrada.

c.c.p. Lic. Enrique Provencio.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Presente.

IVE/JAPC/MLGM

CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO FEDERAL