Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2007-507-SOT-246

Folio No.: PAOTDF/SOT/673/2008

ACUSE

RECIBIDO 03 MAR 2008 Hora 16:10 PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO DISTRITO FEDERAL

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintisiete de febrero de dos mil ocho. ----------

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 X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2007-507-SOT-246, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha siete de agosto de dos mil siete, una persona que no otorgó su consentimiento para la publicación de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de fecha doce de junio de dos mil siete, mediante el cual denuncia que *"En calle Jules Michelet No. 56, entre las calles Gutenberg y Copernico , Colonia Anzures, C.P. 11590, Delegación Miguel Hidalgo , desde el mes de octubre del año pasado, se comenzaron los trabajos de construcción en un inmueble que actualmente es utilizado para oficinas, la ampliación se realizó en la parte trasera del inmueble, presumo que no contaron con las autorizaciones que acrediten la legalidad de la mencionada construcción y en caso de tenerlas presumo que pueden ser apócrifas. (sic) De igual manera se encuentran violando el uso de suelo de la zona, toda vez que es zona habitacional, e invaden la vía pública con los automóviles de los empleados, los cuales obstruyen nuestras entradas y las banquetas de la calle, situación que se ha incrementado desde que se comenzaron los trabajos de construcción mencionados, ya que no cuentan con lugares de estacionamiento suficientes en el propio inmueble. (sic) Por lo que solicito a esta autoridad, que a través de sus atribuciones solicite a las autoridades competentes lo siguientes: (sic) Certificado de Zonificación correspondiente (sic) Manifestación o Licencia de Construcción correspondiente (sic) Verificación administrativa en materia de construcciones y presunta violación al uso de suelo (sic) Y demás autorizaciones de Ley (sic).* ------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo PAOTDF/SOT/1474/2007 de fecha diecinueve de junio de dos mil siete, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2007-507-SOT-246; y notificándose a la persona denunciante con el oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/446/2007.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo PAOTDF/SOT/1474/2007, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el nueve de julio de dos mil siete un reconocimiento de los hechos denunciados en el domicilio ubicado en calle Jules Michelet número 56, colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, constatando la existencia de oficinas de dos plantas, con superficie de construcción de aproximadamente 600 metros cuadrados. Sobre la banqueta de este domicilio únicamente se localizan estacionados dos vehículos, los cuales obstruyen el paso peatonal. En la vía pública no hay tránsito vehicular constante. En este reconocimiento no se constató ninguna obra en proceso de construcción, así como tampoco material de construcción que

obstruyera el libre tránsito peatonal. Durante el reconocimiento de hechos se tuvo la oportunidad de conversar con el Licenciado David Granados, quien a su dicho se ostentó como el Director Jurídico de la empresa "Latin Sports, S.A. de C.V.", quien además hizo entrega de copias simples de los siguientes documentos: Licencia Única de Construcción fechada el veintidós de agosto de mil novecientos ochenta y nueve; Resolución a la Licencia Única de Construcción de fecha de expedición doce de septiembre de mil novecientos ochenta y nueve; Manifestación de Construcción de fecha dieciocho de Agosto de mil novecientos noventa y dos; Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo, con fecha de ingreso ocho de enero mil novecientos noventa, con número de folio 000297, expedido el veintinueve de enero de mil novecientos noventa.----------

Por otro lado, mediante escrito de fecha seis de julio de dos mil siete y recibido en esta Subprocuraduría con la misma fecha, la persona denunciante refiere lo siguiente *"Con fechas anteriores y en el expediente de referencia se notificó la probable irregularidad de una construcción realizada en ese lugar, en la parte posterior del edificio. (sic) Se anexaron fotografías de los indicios de dicha construcción mismas que también fueran presentadas en diferentes ocasiones a la Delegación Miguel Hidalgo.* (sic) *Sin embargo nunca recibimos respuesta de la Delegación a mas de (9) meses dicha ampliación fue concluida y hasta se pintó y remodeló la fachada, sin dejar rastro exterior de esa construcción.* (sic) *Los vecinos padecemos más de los abusos de los ocupantes de esas oficinas, pues con la construcción posterior ocupan más servicios públicos y no tienen suficientes lugares de estacionamiento"* (sic). ----------

Mediante oficio número PAOTDF/SOT/2219/2007, de fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, esta Procuraduría solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal, informara si había expedido algún Certificado de Zonificación para Uso de Suelo y/o Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos para el predio ubicado en calle Jules Michelet número 56, colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, remitiendo copia de los mismos. ----------

En respuesta, con fecha treinta y uno de enero de dos mil ocho, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio número D-96/DRPP/2.0.0/191/2008, informó a esta autoridad *"...que para el predio de referencia se expidió el Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos con Folio No. 1383 y fecha de expedición 16 de enero de 2004, en donde se indicó que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los días 10 de abril y 31 de julio de 1997, al predio le aplica la zonificación H 3/30/70 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 70 m2 mínimos por vivienda) en el que los usos del suelo permitidos son de acuerdo a la Tabla de usos del mismo , en donde el uso del suelo para oficinas se encuentra prohibido."* ----------

Asimismo, se solicitó con fecha veintiuno de agosto de dos mil siete a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, mediante oficio número PAOTDF/SOT/2218/2007, realizar las acciones de verificación respecto a la ampliación en la parte posterior del predio en cuestión, así como que nos indicara el número de cajones de estacionamiento que le corresponderían al mismo, a fin de que se diera cumplimiento al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

Por otro lado, mediante oficio número PAOTDF/ SOT/2227/2007 de fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, se solicitó a la Dirección General de Obras de Desarrollo Urbano de la Delegación en comento, informara si obraba algún antecedente relacionado con la expedición del registro de la manifestación para la ampliación de la construcción en el inmueble ubicado en calle Jules Michelet número 56, colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, y de ser el caso, remitiera copia de los documentos que avalaran el testimonio; asimismo, en base a los metros de construcción que tenía el inmueble, informara cuál era el número de cajones de estacionamiento le corresponderían, de acuerdo a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Miguel Hidalgo y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

A través del oficio número PAOTDF/SOT/DESSROT/611/2007 de fecha veintiuno de agosto de dos mil siete, la Dirección de Emisión y Seguimiento de Sugerencias y Recomendaciones del Ordenamiento Territorial emitió informe a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención del asunto que nos ocupa. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se refieren a la posible contravención al uso de suelo, cajones de estacionamiento y la obstrucción del paso peatonal con motivo de la construcción del predio ubicado en calle Jules Michelet Número 56, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo. ----------

Uso de suelo. Debido a que entre la competencia de esta Procuraduría, se encuentra la determinación de posibles violaciones a las disposiciones de ordenamiento territorial, se entra al estudio del uso de suelo aplicable al predio objeto de la denuncia. Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone en su artículo 22 fracción I, que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los programas de desarrollo urbano, siendo que en este caso concreto, le aplica el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo. ----------

Al respecto, la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Jules Michelet Número 56, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional referido, y con lo informado por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es H 3/30/70 (habitacional, tres niveles máximos de construcción, treinta por ciento mínimo de área libre, setenta metros cuadrados mínimo por vivienda), en donde el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido, por lo tanto, se desprende que existe violación en esta materia de investigación, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, llevar a cabo las acciones de verificación e implementar las sanciones correspondientes al predio objeto de la denuncia, en virtud de que se localizan oficinas en una zonificación que no las permite.----------

En ese sentido, es de indicar que mediante oficio de fecha nueve de agosto de dos mil siete, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, la realización de acciones de verificación para constatar el cumplimiento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el programa Delegacional aplicable respecto al uso de suelo, sin que a la fecha se haya remitido la respuesta correspondiente; asimismo existe omisión por parte de la Dirección General de

obras de la referida Delegación, ya que no se atendió la solicitud de información realizada por esta Subprocuraduría.----------

No pasa desapercibido por esta autoridad que la única excepción a la fracción I del artículo 22 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es la contenida en la fracción IV del mismo precepto, que dispone el reconocimiento de los derechos adquiridos por los propietarios, poseedores, o sus causahabientes respecto de los usos del suelo; que de manera legítima y continúa han aprovechado respecto de un bien inmueble en su totalidad o en unidades identificables de éste; siempre y cuando se actualice alguno de los supuestos señalados en la norma referida.----------

No obstante lo anterior, de la documentación contenida en el expediente que nos ocupa no se desprende la existencia o emisión por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Certificado de Derechos Adquiridos que acredite el uso para oficinas, mas aún la persona con quien se entendió el reconocimiento de hechos en el lugar objeto de la denuncia, únicamente presentó copia de una Constancia de Zonificación de Uso de Suelo emitida el veintinueve de enero de mil novecientos noventa.----------

Por lo anterior, de conformidad con los artículos 124 fracciones III y V del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, y 8 fracción IV y 12 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo vigilar el cumplimiento de uso de suelo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano referido para el predio objeto de la denuncia.----------

Construcción.- El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal en sus artículos 47 y 61, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra el propietario o poseedor del predio o inmueble, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente; así que para ejecutar obras, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, es necesario registrar la manifestación de construcción u obtener la licencia de construcción especial. ----------

Al respecto, por lo que se refiere a la presunta construcción para ampliar en la parte posterior del predio ubicado en calle Jules Michelet Número 56, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, en base al reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta autoridad administrativa, no se constató la presunta ampliación, por lo que no se desprende violación en la materia. ----------

Cajones de Estacionamiento.- De conformidad con las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, emitidas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, de fecha seis de diciembre del dos mil cuatro en su capítulo I, fracción 1.1, inciso 1.2.1 que especifica la cantidad de cajones de estacionamiento que requiere una edificación, estará en función del uso y destino de la misma, así como de las disposiciones que establezcan los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, para ello, al predio ubicado en calle Jules Michelet Número 58, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo le corresponden tres cajones de estacionamiento, en virtud de que además de encontrarse en una zona habitacional, tiene una superficie construida de seiscientos metros cuadrados. Sin embargo, del reconocimiento de hechos se constató la existencia de vehículos estacionados sobre la banqueta del predio en cuestión, por lo tanto, se desprende violación

en esta materia de investigación, lo que se hará del conocimiento de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Miguel Hidalgo, a fin de que inicie las acciones de verificación, y en su caso imponer las sanciones correspondientes, de conformidad con la superficie de construcción, el uso permitido y la normatividad aplicable al predio objeto de la denuncia. ----------

Obstrucción al paso peatonal.- La Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, de conformidad con los artículos 9 fracción II, 89 fracción VII y 90, dispone que se debe mantener la vialidad libre de obstáculos u objetos que impidan, dificulten u obstaculicen el tránsito peatonal, toda vez que la vía pública es un conjunto de elementos cuya función es permitir el tránsito de vehículos y peatones que faciliten la comunicación entre las diferentes áreas o zonas de actividad, correspondiendo a la Delegación Miguel Hidalgo, retirar de la vialidad los objetos que ilícitamente obstaculicen, limiten o impidan el uso adecuado de la misma o pongan en peligro el tránsito de personas. ----------

Lo anterior, se hará del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación a fin de llevar a cabo las acciones de verificación correspondientes e imponer las sanciones pertinentes. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

1. En el inmueble ubicado en calle Jules Michelet Número 56, Colonia Anzures, Código Postal 11590, Delegación Miguel Hidalgo, se desprende la existencia de una violación en materia de uso de suelo, ya que le aplica la zonificación H 3/30/70 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y 70 m2 mínimos por vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Miguel Hidalgo, en donde el uso del suelo para oficinas se encuentra prohibido; correspondiendo a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, efectuar las acciones de verificación conducentes en materia de uso de suelo de conformidad con su competencia.----------

2. En materia de construcciones, en el inmueble en cuestión no se constataron indicios de ampliación de alguna construcción, por lo tanto no se desprende violación en esta materia.-----

3. En materia de cajones de estacionamiento, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno determinar el número de cajones con que debe contar el inmueble en función de la superficie de construcción, el uso permitido y la normatividad aplicable al predio objeto de la denuncia. ----------

4. En relación a la obstrucción al paso peatonal, se constató violación debido a la existencia de vehículos estacionados sobre la banqueta, lo que se hará del conocimiento a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación a fin de que realice las acciones de verificación correspondientes e imponga las sanciones pertinentes. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto 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 objeto de la denunica se desprende la existencia de violaicones en materia de uso de suelo y obstrucción al paso peatonal, debido a que el uso de suelo para oficinas se encuentra prohibido en la zonificación H 3/30/70, y por obstaculización del libre tránsito peatonal con motivo de vehículos estacionados sobre la banqueta localizada frente al predio que nos ocupa; en materia de construcción no se encontraron indicios físicos de algún proceso o edificación reciente; por lo que en virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Gírese oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación en Miguel Hidalgo, para que se haga de su conocimiento la presente resolución y realice los procedimientos de verificación conducentes en las materias de uso de suelo, y obstrucción al paso peatonal, considerando el contenido de la presente resolución.----------

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante, para que en el momento en que conozca hechos, actos y omisiones que produzcan o puedan producir desequilibrios ecológicos o daños al ambiente o a los recursos naturales, o constituyan una contravención o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental o del ordenamiento territorial del Distrito Federal, presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

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.- **Mtra. Diana Ponce Nava**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento.

LVAA/CMRR/KNG