RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 de julio de dos mil once.----------

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción II, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción III (IV), 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2010-0108-SOT-45, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguiente: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha veintiocho de enero de dos mil diez, una persona que en apego al articulo 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 denuncia ante esta institución una "(...) *CONSTRUCCION (sic) SE INICIO (sic) APROXIMADAMENTE A MEDIADOS DEL 2009 (...) ES UN RESTAURANTE (...) LA CONSTRUCCION TIENE TRES PISOS (...) NUNCA SE VIO (sic) NINGUN (sic) PERMISO EN LA FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN(...)*"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo, PAOT-05-300/300-427-2010, de fecha cuatro de febrero de dos mil diez, 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-2010-108-SOT-45; el acuerdo se notificó el día veintidós de febrero mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo PAOT-05-300/300-427-2010, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un reconocimiento de los hechos denunciados, el día veinticuatro de febrero de dos mil diez, en las inmediaciones del predio ubicado en calle Henry Ford, esquina con calle Lidia, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que hizo constar lo siguiente, entre otras cosas, la existencia de una construcción de tres niveles reciente, en obra negra, la cual tenia siete sellos de suspensión de actividades por infringir la Ley de Protección Civil del Distrito Federal y su Reglamento, mismos que fueron impuestos por la Delegación Gustavo A. Madero; así mismo se asentó, de la no existencia de letrero que indique el registro de manifestación de construcción.----------

Así mismo, en la diligencia antes mencionada, la persona que se encontraba en el predio objeto de la denuncia, se negó a recibir el oficio PAOT-05-300/310-48-2010, de fecha ocho de febrero de dos mil diez, por medio del cual se hace del conocimiento al propietario y/o responsable del inmueble ubicado en calle Henry Ford, Numero 81, colonia Guadalupe Tepeyac en la Delegación Gustavo A. Madero, la materia objeto de investigación y se le solicitó que aportara como elementos de convicción respecto del cumplimiento normativo, tal como el certificado de uso de suelo en cualquiera de sus modalidades, licencia o aviso de declaración de apertura, tramitado ante la Delegación Gustavo A. Madero y la autorización de ocupación otorgada por la Delegación Gustavo A. Madero.----------

Sobre el particular, a través de solicitud vía internet, de fecha nueve de marzo de dos mil diez, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que informara si para el predio ubicado en calle Henry Ford, esquina con calle Lidia, colonia Guadalupe Tepeyac, delegación Gustavo A. Madero, cuenta con algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-1003-2010, de fecha diez de marzo de dos mil diez, se solicitó, al Director General Jurídico y de Gobierno, informar el estado que guarda el procedimiento incoado a la construcción objeto de denuncia, así como los motivos y consideraciones de hecho y derecho para la imposición de la suspensión realizada por esa Dirección.----------

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-1004-2010, de fecha diez de marzo de dos mil diez, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, informar si existe registro de Licencia y/o Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, Memoria Descriptiva del proyecto, así como Constancia de Alineamiento y Número Oficial.----------

Con fecha diecisiete de marzo de dos mil diez, vía internet la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó a esta Unidad Administrativa que en los archivos de esa Dirección se localizó el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Permitido, folio No. FLJO322409, con fecha de expedición cuatro de febrero de dos mil nueve, el cual determina que al predio de referencia le aplica la zonificación H4/25, en donde el uso de suelo permitido es de vivienda, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos; garitas y casetas de vigilancia. De igual forma, se informó sobre el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil nueve, en el cual se acredita el uso para dos locales comerciales, en una superficie de 252.47 m2.----------

Adicionalmente, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-1003-2010, esta Unidad Administrativa recibió el día veinticuatro de mayo de dos mil diez, el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/0713/2010, mediante el cual el Subdirector de Verificación en la Delegación Gustavo A. Madero informa que en fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve se practicó visita de verificación en materia de construcción al inmueble en mención, asimismo en fecha dos de febrero de dos mil diez se impuso el estado de suspensión de trabajos al inmueble de mérito, por último comunicó que en fecha ocho de febrero del mismo año, se emitió resolución administrativa, en la cual se ordenó imponer el estado de clausura total, hasta en tanto no se exhiban los documentos idóneos que acrediten la legalidad de los trabajos de construcción, se paguen las multas establecidas y se subsanen las irregularidades detectadas en la visita de verificación.----------

Por tal razón, con oficio PAOT-05-300/300-5294-2010 de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez, se solicitó a la Dirección de General Jurídico y de Gobierno en Gustavo A. Madero, informar si persistía el estado de suspensión de actividades y/o clausura a la construcción en mención, y en caso contrario que remitiera copia de la documentación con la que se acreditó la legalidad de los trabajos de construcción que se realizaban en el inmueble objeto de la denuncia. Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5295-2010, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano en Gustavo A. Madero, informar si la construcción en mención ya contaba con los documentos que acrediten la legalidad de los trabajos de obra o si ya había realizado el trámite de regularización de la misma.----------

Así mismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5296-2010, de fecha dieciséis de noviembre de dos mil diez, se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, instaurar visita de verificación al inmueble objeto de la denuncia, en materia de uso de suelo.----------

En respuesta al anterior oficio, el dia veintiséis de noviembre de dos mil diez, se recibió oficio INVEA/CVA/596/2010, por medio del cual el Coordinador de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, informa que con fecha veintidós de noviembre del mismo años, se llevó a cabo la ejecución de la visita solicitada con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/189/2010.----------

Así los hechos, en respuesta al oficio PAOT-05-300/300-5294-2010, esta Unidad Administrativa recibió el día veintiuno de enero de dos mil once, el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/1759/2010, a través del cual el Subdirector de Verificación en Gustavo A. Medero, informó que el estado de clausura impuesto al inmueble de referencia, persistía hasta esa fecha.----------

En fecha veintisiete de enero de dos mil once, personal adscrito a esta Subprocuraduria realizó nuevamente un reconocimiento de hechos denunciados en el predio objeto de la denuncia, levantando al efecto el acta circunstanciada correspondiente en la que hizo constar entre otras cosas: ----------

> *"(...) se observa un inmueble de 3 niveles, pintado de color amarillo, con giro de Restaurante denominado "El Carnal" mismo que se encuentra operando con normalidad.--*
>
> *No se observa que se estén realizando trabajos de construcción y/o remodelación en el mismo.----------*
>
> *No se observan sellos de clausura y/o suspensión de actividades. En el interior del restaurante se observan comensales, sobre la banqueta hay un módulo e valet parking que brinda servicio a los clientes. (...)"* ----------

Por tal motivo, mediante oficio PAOT-05-300/300-587-2011 de fecha ocho de febrero de dos mil once, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Gustavo A. Madero, informar si esa Dirección ordenó el levantamiento del estado de clausura impuesto al inmueble en mención, y en caso contrario, ordenar inspección ocular y reposición de sellos de clausura al inmueble ----------

En respuesta al oficio anterior, esta Unidad Administrativa recibió el día quince de marzo de dos mil once, el oficio DGAM/DGJG/DJ/SV/0224/2011, a través del cual el Subdirector de Verificación en Gustavo A. Madero, informó que el estado de clausura impuesto con anterioridad al inmueble de referencia, persiste hasta la fecha, por lo que esa autoridad ordenará a la brevedad posible la orden de reposición de sellos de clausura.----------

De esta forma, mediante oficio PAOT-05-300/300-1465-2011, de fecha treinta y uno de marzo de dos mil once, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno en Gustavo A. Madero, informar si fue ejecutada la reposición de sellos de clausura en el inmueble objeto de denuncia, a efecto de que persista el estado de clausura impuesto.-------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos admitidos en el presente expediente, se refiere a la posible contravención en materia de uso de suelo, construcción por lo que respecta a los trámites para su ejecución y riesgo en materia de protección civil en el predio ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero.----------

Del uso de suelo

El artículo 1 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dispone que dicha Ley tiene por objeto determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; mientras que el artículo 2 fracción VII de la citada Ley establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del Distrito Federal tienen por objeto mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural optimizando el ordenamiento territorial y el aprovechamiento del suelo, además que el artículo 7 fracciones VII, LXXVI y LXXXII del mismo instrumento legal define, respectivamente, la "clasificación del suelo" como la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación; los "Usos" como los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la ciudad o centro de población; y la "zonificación" como la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas, constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.----------

Para el caso que nos ocupa, es de señalar que el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal prevé en cuanto a la prescripción que "...Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate." ----------

El Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, es un organismo descentralizado del Gobierno del Distrito Federal, el cual, de acuerdo con la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal emitida el 26 de enero del 2010, tiene competencia en materia de verificación, por tal motivo es el facultado en practicar visitas de verificación administrativa entre otras materias en mobiliario urbano, desarrollo urbano y uso de suelo.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los días veinticuatro de febrero de dos mil diez y veintisiete de febrero de dos mil once, los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó un inmueble de tres niveles, que es un restaurante denominado "El Carnal", ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero.----------

De esta forma, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Gustavo A. Madero, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 12 de agosto de 2010, respecto del predio ubicado en la calle Henry Ford No. 83, Colonia Guadalupe Tepeyac Delegación Gustavo A. Madero, resultando que el uso de suelo permitido es H4/25, esto es, habitacional de 4 niveles máximos de construcción, 25% de área libre, en el cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños; garitas y casetas de vigilancia.----------
---

De esta forma, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó vía internet, que el predio en cuestión cuenta con un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil nueve, en el cual se acredita el uso para dos locales comerciales, consistente en un local de lavado de autos y sus accesorias en una superficie construida de 252.47 m2.----------

En este orden de ideas, esta Subprocuraduría considera que existe contravención en materia de uso de suelo, toda vez, que el predio en mención al contar con tres niveles, está excediendo la superficie total construida, establecida en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, así como, que se realiza un uso distinto al otorgado en el certificado antes mencionado, con lo que de acuerdo al artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual establece que ejercido el derecho conferido en los certificados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, así en el caso que nos ocupa se ha modificado tanto el uso como la superficie del inmueble, por lo tanto la construcción y uso de suelo de restaurante no se acredita con el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09 para el predio ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero. ----------

Lo anterior, se hizo del conocimiento de las irregularidades en materia de uso de suelo, al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, autoridad que de acuerdo a la Ley del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, cuenta con atribuciones de verificación e imposición de sanciones por el uso suelo, por lo que en fecha veintiséis de noviembre de dos mil diez la Coordinación de Verificación Administrativa, informó que realizó vista de verificación el día veintidós de noviembre de dos mil diez, bajo el expediente INVEADF/OV/DUYUS/189/2010.----------

Toda vez que la construcción desarrollada para un uso de suelo de restaurante, constatado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no se apega a los derechos certificados para uso de suelo dos locales comerciales, consistente en un local de lavado de autos y sus accesorias en una superficie construida de 252.47 m2. Conferido en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil nueve. Se presume la pérdida de tales derechos adquiridos y en consecuencia la obligación de apegarse a la zonificación vigente que es H4/25, (Habitacional de 4 niveles máximos de construcción, 25% de área libre, en el cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños; garitas y casetas de vigilancia).----------

Lo anterior, se robustece, considerando que los días veinticuatro de febrero de dos mil diez y veintisiete de febrero de dos mil once, personal adscrito a esta Unidad administrativa realizó los reconocimientos de los hechos denunciados, en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó un inmueble de tres niveles, que es un restaurante denominado "El Carnal", ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, de lo que se desprende que adicional a dar un uso distinto al inmueble se desprende que no se ha dado continuidad al uso acreditado, de donde se presume que se ubica en la hipótesis relativa a la prescripción prevista en el artículo 45 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal .------

De la construcción

El Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, señala en su artículo 47 que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, 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. Así mismo, en el artículo 253 del reglamento antes mencionado, 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, cuando 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 ordenamiento. Adicionalmente el artículo 65 del mismo ordenamiento, señala que los propietarios o poseedores 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 legales y así poder otorgar la autorización de uso y ocupación.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó el día veinticuatro de febrero de dos mil diez, un reconocimiento de hechos denunciados, levantando el Acta Circunstanciada, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó un inmueble en construcción de tres niveles, el cual presentaba sellos de suspensión impuestos por la delegación Gustavo A. Madero, ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero.----------

Al respecto, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, que informará sobre el procedimiento administrativo iniciado a la construcción objeto de la denuncia, a lo que el Subdirector de Verificación en Gustavo A. Madero informó que en fecha veintinueve de octubre de dos mil nueve se practicó visita de verificación en materia de construcción al inmueble en mención, de la cual derivó resolución administrativa del expediente SVR/O7123/09, en la cual se impuso entre otras cosas, el estado de clausura total a las obras de construcción, además de la multa correspondiente, derivado a que no se acreditó la existencia de las documentales para realizar dicha construcción.----------

En este sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó nuevamente un reconocimiento de hechos denunciados, el día veintisiete de enero de dos mil once, levantando el Acta Circunstanciada, documentales públicas que se valoran en términos de lo dispuesto en los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción I de la Ley en cita; en las que se hizo constar, entre otras cosas que, desde el espacio público se observó un inmueble en de tres niveles, ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, el cual estaba operando como restaurante denominado "El Carnal", en el que no se observó ningún trabajo de construcción o remodelación, ni sellos de clausura por parte de la Delegación Gustavo A. Madero.----------

En este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, el día tres de marzo del dos mil once, informará si se había ordenado el levantamiento del estado de clausura y en caso contrario se ordenara la reposición de los mismos. Al respecto, el Subdirector de Verificación en Gustavo A. Madero informó que el estado de clausura impuesto con anterioridad al inmueble de referencia, persistía hasta esa fecha, esto es el nueve de marzo de dos mil once, por lo que esa autoridad ordenará a la brevedad posible la orden de reposición de sellos de clausura ----------

En este orden de ideas, esta Subprocuraduría considera que existe contravención en materia de construcción, esto con forme al artículo 47 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, el cual establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, previo al inicio de los trabajos se debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, toda vez que el predio en mención fue construido sin la legal acreditación del mismo, a lo que la autoridad competente, impuso los sellos de clausura el diecinueve de febrero de dos mil diez, los cuales, se infiere por las constancias que obran en el expediente, fueron violentados y retirados de forma ilegal, toda vez que la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó que el estado de clausura persistía en fechas treinta de noviembre de dos mil diez y nueve de marzo de dos mil once, lo cual no fue corroborado por esta Unidad Administrativa, en el reconocimiento de hechos realizado el veintisiete de enero de dos mil once, en el

WWW.PAOT.ORG.MX

que se constató la existencia de un establecimiento mercantil de tres niveles, que estaba funcionando como restaurante.----------

Por tal motivo, esta Unidad Administrativa estima que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, debe realizar las acciones procedentes a fin de garantizar que prevalezca el estado de clausura total, derivada de la resolución administrativa del expediente SVR/O/123/09, así como la ejecución de las sanciones adicionales establecidas en la misma. De la misma forma, esa Dirección debe realizar las acciones correspondientes, a fin de que no se otorgue el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor del predio objeto de la denuncia, que establece el artículo 72 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, toda vez que, como se manifestó en el apartado anterior correspondiente a Uso de Suelo, el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09 para el predio en mención, no acredita el destino de la construcción misma, por lo tanto, se contraviene el artículo 53 del ordenamiento antes mencionando, lo que impediría lo estatuido en el artículo 72 de dicho Reglamento.----------

De igual forma, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, con fundamento en el artículo 124 fracción III, así como el Manual Administrativo de esa Delegación, deberá entablar las acciones jurídicas correspondientes, con el fin de cumplir lo establecido en el artículo 286 del Código Penal vigente para el Distrito Federal, por lo que hace al quebrantamiento de sellos.----------

De la Protección Civil

El Reglamento de Construcción del Distrito Federal, señala las medidas de protección civil con las que debe de contar una construcción, de esta forma en el artículo 196 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal establece, que cualquier construcción debe contar con equipo de extinción de fuego, el cual se debe ubicarse en lugares de fácil acceso en las zonas donde se ejecuten soldaduras u otras operaciones que puedan originar incendios y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles. Así mismo en el artículo 197 del mismo ordenamiento antes señalado, se señala que se deben usarse redes de seguridad donde exista la posibilidad de caída de los trabajadores de las edificaciones, cuando no puedan usarse cinturones de seguridad, líneas de amarre o andamios con barandales. De igual forma el artículo 198 del reglamento en cuestión, establece que los trabajadores deben usar los equipos de protección personal en los casos que se requiera, de conformidad con el Reglamento Federal de Seguridad, Higiene y Medio Ambiente de Trabajo, de la misma manera el artículo 199 del ordenamiento en cuestión, señala que en las obras deben proporcionarse a los trabajadores servicios provisionales de agua potable y un sanitario portátil, excusado o letrina por cada veinticinco trabajadores o fracción excedente de quince; y mantener permanentemente un botiquín con los medicamentos e instrumentales de curación necesarios para proporcionar primeros auxilios.----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa, de las gestiones realizadas por esta Unidad Administrativa, se desprende la resolución administrativa del expediente SVR/O/123/09 de la Delegación Gustavo A. Madero, en la que establece la construcción objeto de la denuncia presentaba violaciones a lo establecido en el reglamento de construcción, asentadas durante la visita de verificación realizada el veintinueve de octubre de dos mil nueve, toda vez que al momento de la diligencia se observó que no había extintores, ni botiquín de primeros auxilios. Por tal motivo, en dicha resolución se imponen las multas correspondientes de conformidad con los artículos doscientos cuarenta y ocho y doscientos cincuenta y uno del Reglamento de construcción, teniendo la obligación el propietario y/o poseedor del inmueble de subsanar las irregularidades correspondientes.----------

En este orden de ideas, esta Subprocuraduría considera que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, debe dar cumplimiento a lo establecido en la resolución administrativa del expediente SVR/O/123/09, referente a las irregularidades de protección asentadas durante la visita de verificación. -

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

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

- Del análisis a las constancias integradas en este expediente, consistentes en los reconocimientos de hechos realizados los días veinticuatro de febrero de dos mil diez y veintisiete de febrero de dos mil once, así como del Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número 39799-184ROED09, esta Subprocuraduría considera que existe contravención en materia de uso de suelo, por la instalación del establecimiento mercantil denominado El Carnal, toda vez que el predio en mención, al tener un Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, en el que constata un uso de suelo para un autolavado, ejerce un uso diferente el cual es para restaurante, adicionalmente éste excede la superficie de construcción señalada en el Certificado antes mencionado. Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ha iniciado procedimiento de verificación en el predio ubicado en calle Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero.--------

- En materia de construcción, la edificación objeto de la denuncia se realizó sin el Registro de Manifestación correspondiente, incumpliendo con lo establecido en el Reglamento de Construcción, a lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, inició procedimiento Administrativo que derivó en la Resolución Administrativa SVR/O/123/09, misma en la que se ordenó la imposición del estado de clausura u multa. No obstante, personal adscrito a esta Unidad Administrativa constató construcción concluido y en funcionamiento de un restaurante denominado "El Carnal".----------

- En materia de protección civil, de las constancias remitidas por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la delegación Gustavo A. Madero se desprende que los hechos relativos, fueron considerados en la Resolución Administrativa SVR/O/123/09.----------

- En virtud de lo anterior, esta Unidad Administrativa estima que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, debe realizar las acciones procedentes a fin de garantizar que prevalezca el estado de clausura total, derivada de la resolución administrativa del expediente SVR/O/123/09, así como la ejecución de las sanciones adicionales establecidas en la misma. De la misma forma, esa Dirección debe realizar las acciones correspondientes, a fin de que no se otorgue el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor del predio objeto de la denuncia, que establece el artículo 72 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, por las razones de hecho y derecho antes aludidas.

- Adicionalmente, se estima procedente que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, entablar las acciones jurídicas correspondientes, con el fin de cumplir lo establecido en el artículo 286 del Código Penal vigente para el Distrito Federal, referente al quebrantamiento de sellos.------

- Toda vez que la construcción desarrollada para un uso de suelo de restaurante, constatado por personal adscrito a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial no se apega a los derechos certificados para uso de suelo dos locales comerciales, consistente en un local de lavado de autos y sus accesorias en una superficie construida de 252.47 m2. Conferido en el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos folio 39799-184ROED09, con fecha de expedición veintitrés de julio de dos mil nueve,

Se presume la pérdida de tales derechos adquiridos y en consecuencia la obligación de apegarse a la zonificación vigente que es H4/25, (Habitacional de 4 niveles máximos de construcción, 25% de área libre, en el cual se permite la vivienda unifamiliar y plurifamiliar, representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; guarderías, jardines de niños; garitas y casetas de vigilancia), lo que se hará del conocimiento de la Secretaría de Desarrollo urbano y Vivienda del Distrito Federal.----------

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 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.- De las constancias integradas en el expediente en que se actúa, esta Subprocuraduría identifica contravenciones en materia de uso de suelo y construcción, por la construcción y desarrollo de actividades de Restaurante en un uso de suelo para lavado de automóviles, acreditado mediante el Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos número 39799-184ROED09, que se realiza en el predio ubicado en Henry Ford número 81, colonia Guadalupe Tepeyac, Delegación Gustavo A. Madero, además de que la superficie construida es mayor a la establecida en el certificado en mención. Al respecto, el Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, ha iniciado procedimiento de verificación en el predio en mención. ----------

SEGUNDO.- De acuerdo con la Resolución Administrativa SVR/O/123/09, la Dirección General Jurídica y de Gobierno, se solicitará a dicha autoridad realizar las acciones procedentes para hacer cumplir la misma, a fin de que **prevalezca el estado de clausura total**, además de las multas correspondientes, así como que se giren las gestiones correspondientes a fin de que no se otorgue el registro de obra ejecutada al que se refiere el artículo 72 del Reglamento de Construcción para el Distrito Federal, además de entablar acción penal por el quebrantamiento de sellos.----------

TERCERO.- Notifíquese el contenido de la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno del al Delegación Gustavo A. Madero, a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y de Vivienda del Distrito Federal, a fin de que realice las acciones que estime procedentes en relación al PRIMER y SEGUNDO resultados precitados, informando y remitiendo a esta Unidad administrativo el soporte documental correspondiente. ----------

CUARTO.- Notifíquese la presente Resolución a la Contraloría General del Distrito Federal, a fin de que, en el ámbito de sus atribuciones, se sirva revisar el procedimiento administrativo iniciado por la Delegación, dando seguimiento al cumplimiento de las medidas ordenadas por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Gustavo A. Madero, a fin de dar cumplimiento a la resolución Administrativa SVR/O/123/09.----------

QUINTO.- 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. ----------

SEXTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Unidad Administrativa correspondiente, para su archivo y resguardo. ----------

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

Así lo proveyó y firma por duplicado 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 superior conocimiento

JLGM/CBC/EBP

www.paot.org.mx